



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 233 620
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TREARBEIDERNE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		492 480	456 000
Sum inntekter		492 480	456 000
Kostnader			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		729 812	261 659
Sum kostnader		751 832	284 479
Driftsresultat		-259 352	171 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 601	4 908
Sum finansinntekter		4 601	4 908
Annen finanskostnad		47 052	52 224
Sum finanskostnader		47 052	52 224
Netto finans		-42 451	-47 316
Ordinært resultat før skattekostnad		-301 803	124 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		-301 803	124 205
Årsresultat		-301 803	124 205
Totalresultat		-301 803	124 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-301 803	124 205
Sum overføringer og disponeringer		-301 803	124 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 571 392	1 571 392
Sum varige driftsmidler		1 571 392	1 571 392
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 571 392	1 571 392
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 176	76 491
Sum fordringer		40 176	76 491
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 514	344 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 514	344 594
Sum omløpsmidler		664 691	421 085
SUM EIENDELER		2 236 083	1 992 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		98 391	400 194
Sum opptjent egenkapital		98 391	400 194
Sum egenkapital		98 891	400 694
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 967 447	1 514 802
Sum annen langsiktig gjeld		1 967 447	1 514 802
Sum langsiktig gjeld		1 967 447	1 514 802
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		209	306
Leverandørgjeld		169 536	76 675
Sum kortsiktig gjeld		169 745	76 981
Sum gjeld		2 137 192	1 591 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 236 083	1 992 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458821

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 233 620
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TREARBEIDERNE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		492 480	456 000
Sum inntekter		492 480	456 000
Kostnader			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		729 812	261 659
Sum kostnader		751 832	284 479
Driftsresultat		-259 352	171 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 601	4 908
Sum finansinntekter		4 601	4 908
Annen finanskostnad		47 052	52 224
Sum finanskostnader		47 052	52 224
Netto finans		-42 451	-47 316
Ordinært resultat før skattekostnad		-301 803	124 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		-301 803	124 205
Årsresultat		-301 803	124 205
Totalresultat		-301 803	124 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-301 803	124 205
Sum overføringer og disponeringer		-301 803	124 205



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 571 392	1 571 392
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 571 392	1 571 392
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 176	76 491
Sum fordringer		40 176	76 491
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 514	344 594
Sum omløpsmidler		664 691	421 085
SUM EIENDELER		2 236 083	1 992 477
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		98 391	400 194



Sum opptjent egenkapital	98 391	400 194
Sum egenkapital	98 891	400 694
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 967 447	1 514 802
Sum annen langsiktig gjeld	1 967 447	1 514 802
Sum langsiktig gjeld	1 967 447	1 514 802
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	209	306
Leverandørgjeld	169 536	76 675
Sum kortsiktig gjeld	169 745	76 981
Sum gjeld	2 137 192	1 591 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 236 083	1 992 477



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Trearbeidernes Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Trearbeidernes Borettslag 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 04.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21

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 avgi 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 Trearbeidernes Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

- Årsmøtet åpnes 04.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21
- **Selskapsnummer:** 3616 **Selskapsnavn** Trearbeidernes Borettslag

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.

Hanne Kleppan Agerup og Elsa Louise Popov 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 25 000,-

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



Saker til behandling:

Utskifting av avløpsrør og montering av bakeslagsventiler

Forslag til vedtak

For	Mot

Uteboder

Forslag til vedtak

Forslag 1		
For	Mot	
Forslag 2		
For	Mot	

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

Verv	Navn på kandidat	For
styremedlem	Hanne Kleppan Agerup	
Varamedlem	Elsa Louise Popov	

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Trearbeidernes Borettslag. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3616>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Utskifting av avløpsrør og montering av bakeslagsventiler
7. Uteboder

Med vennlig hilsen,

Styret i Trearbeidernes Borettslag

Ingalill Martens

Hanne Kleppan Agerup

Inger Marie Baastad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Hanne Kleppan Agerup og Elsa Louise Popov foreslås

Forslag til vedtak

Hanne Kleppan Agerup og Elsa Louise Popov er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket av oppspart egenkapital

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekket av oppspart egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingalill Martens	W. Blakstadsgate 16
Styremedlem	Hanne Kleppan Agerup	W.Blakstads Gate 10
Styremedlem	Inger Marie Baastad	W.Blakstads Gate 12
Varamedlem	Elsa Louise Popov	W.Blakstads Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Trearbeidernes Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Trearbeidernes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984233620, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

W. Blakstads Gate 2-20

Gårds- og bruksnummer :
303 1166

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Trearbeidernes Borettslag 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. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det er godkjent ny andelseier i nr 4. Godkjenning av budsjettforslag fra OBOS 2021 og godkjenning av årsregnskapet for 2020. Oppfølging av arbeidet med bytte av hovedledning/stigeledning til hver leilighet og nytt felles brannvarslingsanlegg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 **492 480,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **751 832,-**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **301 803,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **494 946,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har 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

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6456,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trearbeidernes Borettslag.

Lån

Trearbeidernes Borettslag har lån i OBOS boligkreditt, se note 13. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret i 2021 har økt med kr 755,- + mva. Grunnet generell lønns og prisvekst.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trearbeidernes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trearbeidernes Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trearbeidernes Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 14. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



TREARBEIDERNE BORETTSLAG ORG.NR. 984 233 620, KUNDENR. 3616

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	344 104	267 084	344 103	494 946
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-301 803	124 205	-385 970	-86 603
Tillegg for nye langsiktige lån 13	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-1 547 355	-47 185	-48 000	-50 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	150 842	77 020	-433 970	-136 603
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	494 946	344 104	-89 867	358 343
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	664 691	421 085		
Kortsiktig gjeld	-169 745	-76 981		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	494 946	344 104		



Trearbeidernes Borettslag

TREARBEIDERNE BORETTSLAG ORG.NR. 984 233 620, KUNDENR. 3616

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	492 480	456 000	492 000	492 000
SUM DRIFTSINNEKTER		492 480	456 000	492 000	492 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 020	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 444	-3 500
Forretningsførerhonorar		-33 695	-32 710	-33 724	-34 700
Konsulenthonorar	6	-8 820	-2 768	-1 500	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-435 128	-24 515	-530 000	-221 000
Forsikringer		-40 515	-28 968	-30 416	-42 540
Kommunale avgifter	8	-129 880	-126 012	-127 566	-132 688
TV-anlegg/bredbånd		-73 452	-40 249	-72 000	-75 655
Andre driftskostnader	9	-4 821	-2 938	-4 200	-2 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-751 832	-284 479	-825 670	-543 803
DRIFTSRESULTAT		-259 352	171 521	-333 670	-51 803
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 601	4 908	0	4 700
Finanskostnader	11	-47 052	-52 224	-52 300	-39 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 451	-47 316	-52 300	-34 800
ÅRSRESULTAT		-301 803	124 205	-385 970	-86 603
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	124 205		
Fra opptjent egenkapital		-301 803	0		



Trearbeidernes Borettslag

TREARBEIDERNE BORETTSLAG ORG.NR. 984 233 620, KUNDENR. 3616

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 545 606	1 545 606
Tomt		25 786	25 786
SUM ANLEGGSMIDLER		1 571 392	1 571 392
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 176	76 491
Driftskonto OBOS-banken		316 977	237 571
Driftskonto OBOS-banken II		1 820	1 820
Sparekonto OBOS-banken		305 717	105 180
Innestående i andre banker		0	22
SUM OMLØPSMIDLER		664 691	421 085
SUM EIENDELER		2 236 083	1 992 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 50		500	500
Opptjent egenkapital		98 391	400 194
SUM EGENKAPITAL		98 891	400 694
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 967 447	1 514 802
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 967 447	1 514 802
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 536	76 675
Påløpte renter		209	307
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 745	76 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 236 083	1 992 477
Pantstillelse	14	3 850 000	1 850 000
Garantiansvar		0	0



Trearbeidernes Borettslag

Fredrikstad, 07.04.2021
Styret i Trearbeidernes Borettslag

Ingalill Martens/s/

Hanne Kleppan Agerup/s/

Inger Marie Baastad/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	492 480
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	492 480

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 020

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.



Trearbeidernes Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 820
SUM KONSULENTHONORAR	-8 820

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse elektroarbeider	-117 500
Storm Elektro - Rehabilitering elektroanlegg.	-281 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-398 750
Drift/vedlikehold bygninger	-15 049
Drift/vedlikehold elektro	-329
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-435 128

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-36 248
Kommunale avgifter	-93 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-129 880

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-1 148
Andre kontorkostnader	-539
Porto	-609
Bank- og kortgebyr	-2 205
Velferdskostnader	-320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 821

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92
Renter av sparekonto i OBOS-banken	537
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 972
SUM FINANSINNTEKTER	4 601



Trearbeidernes Borettslag

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-17 891
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 265
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 896
SUM FINANSKOSTNADER	-47 052

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1954 + rehabilitering 2004/2005	1 545 606
SUM BYGNINGER	1 545 606

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DnBNor

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-1 850 000
Nedbetalt tidligere	335 198
Nedbetalt i år	1 514 802

0

OBOS-Boligkreditt AS (tidl. OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	32 553

-1 967 447

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 967 447**

NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	0
Pantelån:	1 967 447
Påløpne avdrag:	0
TOTALT	1 967 447

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	1 545 606
TOTALT	1 545 606



Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79269632. 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.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Trearbeidernes Borettslag

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Skiftet utgangsdører	Alle har fått nye utgangsdører
2017	Byttet stuevinduer og verandadører	Nå er alle vinduer og dører byttet, utenom stuevinduet i nr 14
2016	Skiftet Vinduer	5 soveromsvinduer
2015	Skiftet vinduer og kjellergulv	Det har blitt byttet verandadører og stuevinduer, samt 5 soveromsvinduer i 2. etasje. Kjellergulvet i nr 18 er skiftet
2014	Byttet vinduer og malt bygningsmassen	Det har blitt byttet 10 kjeller vinduer og bygningsmassen har blitt malt
2013	Byttet 2 stk verandadører	
2011	Drenering av verandasiden, maling veranda	
2010	Byttet vinduer + utvidelse av plass	Det har blitt byttet 5 soveromsvinduer og 10 kjeller vinduer, samt utvidet parkeringsplass



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlem og varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Hanne Kleppan Agerup

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Elsa Louise Popov



Sak 6

Utskifting av avløpsrør og montering av bakeslagsventiler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sette på tilbakeslagsventil på kloakken, vi må inn med kamera og finne ut hvor kloakken vår går ut samlet til kommunen sin ledning.

Det er store muligheter for at vi bare bør ha 1 tilbakeslagsventil på hele rekka. Går ikke dette må vi grave eller pigge opp i kjellerne. Forslaget er da å legge helt nytt kloakkanlegg for hele rekka. (Har blitt anbefalt av obos og gjøre det.)

Husene og kloakken er over 60 år og vi vil få problemer med kloakken om noen år.

Forslag til vedtak

Å bytte hele kloakknettet våres og sette på tilbakeslagsventil når det blir byttet . Antatt kostnad 300 000,-



Sak 7

Uteboder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Utebod, foran og bak

Det er blitt forespeilet en pris på kr 55 000 for 2 boder, dvs 275 000 for boder til alle leilighetene

Styrets innstilling

Styret er for forslaget, men må vurdere det opp mot behovet for kloakk rehabilitering. Med forbehold om finansiering og godkjenning av kommunen.

Forslag til vedtak 1

Vedtas, men utsettes på ubestemt tid, hvis kloakk rehabiliteringen skal gjennomføres nå.

Forslag til vedtak 2

Ingen boder bygges nå



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.