



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 847 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRÆLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 218 312	1 179 328
Sum inntekter		1 218 312	1 179 328
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	39 636
Annen driftskostnad		736 038	701 368
Sum kostnader		777 114	741 004
Driftsresultat		441 198	438 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	241
Sum finansinntekter		787	241
Annen finanskostnad		64 799	79 370
Sum finanskostnader		64 799	79 370
Netto finans		-64 012	-79 129
Ordinært resultat før skattekostnad		377 186	359 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		377 186	359 196
Årsresultat		377 186	359 196
Totalresultat		377 186	359 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 186	359 196
Sum overføringer og disponeringer		377 186	359 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 987 480	1 987 480
Sum varige driftsmidler		1 987 480	1 987 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 987 480	1 987 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 554	38 086
Sum fordringer		38 554	38 086
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		941 628	724 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 628	724 274
Sum omløpsmidler		980 183	762 360
SUM EIENDELER		2 967 663	2 749 840

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		333 011	710 197
Sum opptjent egenkapital		-333 011	-710 197
Sum egenkapital		-330 611	-707 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 182 368	3 308 340
Øvrig langsiktig gjeld		109 600	109 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 291 968	3 417 940
Sum langsiktig gjeld		3 291 968	3 417 940
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		375	358
Leverandørgjeld		2 886	39 340
Annen kortsiktig gjeld		3 045	
Sum kortsiktig gjeld		6 306	39 698
Sum gjeld		3 298 274	3 457 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 967 663	2 749 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256688

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 847 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TRÆLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 852 847 662
AL TRÆLA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 218 312	1 179 328
Sum inntekter		1 218 312	1 179 328
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	39 636
Annen driftskostnad		736 038	701 368
Sum kostnader		777 114	741 004
Driftsresultat		441 198	438 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	241
Sum finansinntekter		787	241
Annen finanskostnad		64 799	79 370
Sum finanskostnader		64 799	79 370
Netto finans		-64 012	-79 129
Ordinært resultat før skattekostnad		377 186	359 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		377 186	359 196
Årsresultat		377 186	359 196
Totalresultat		377 186	359 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 186	359 196
Sum overføringer og disponeringer		377 186	359 196



Organisasjonsnr: 852 847 662
AL TRÆLA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 987 480	1 987 480
Sum varige driftsmidler		1 987 480	1 987 480

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 987 480	1 987 480
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		38 554	38 086
Sum fordringer		38 554	38 086

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		941 628	724 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 628	724 274

Sum omløpsmidler		980 183	762 360
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 967 663	2 749 840
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		333 011	710 197



Sum opptjent egenkapital	-333 011	-710 197
Sum egenkapital	-330 611	-707 797
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 182 368	3 308 340
Øvrig langsiktig gjeld	109 600	109 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 291 968	3 417 940
Sum langsiktig gjeld	3 291 968	3 417 940
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	375	358
Leverandørgjeld	2 886	39 340
Annen kortsiktig gjeld	3 045	
Sum kortsiktig gjeld	6 306	39 698
Sum gjeld	3 298 274	3 457 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 967 663	2 749 840



Organisasjonsnr: 852 847 662
AL TRÆLA 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Træla Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 22. mars 2022

Selskapsnummer: 3130





Velkommen til årsmøte i Træla 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3130>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuelle stemmer

Manuelle stemmer legges i postkassen til styreleder:

Jarl Reidar Pedersen, Lardalgaten 49 A

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Træla Borettslag



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 møteleder og protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder: Jarl Pedersen og protokollvitne: Nils Jan Jensen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 3130 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret skal fastsettes. Det er tidligere utbetalt kr. 36 000,-, styret ønsker å øke den til kr. 40 000,-

Styrets innstilling

Bakgrunn for at vi ønsker å øke styrehonorarer er at arbeids mengden har økt. Styrehonorarer ble sist økt i 2016. Gjennom snittet var 1500 kr per bolig i 2019 og følger man konsumprisindeksen fra 2018 så vill vi med økning til 40 000 kr ligge på gjennom snitten hva et styre får i honorarer.

KPI % på kr. 36000,-fra April 2018 til Januar 2022 = (9,4%) kr. 39 376,04

Håper generalforsamlingen er positive til å øke styrehonoraret.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36 000,-

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Nilsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanett Ek Løvheim
- Njål-Eirik Smevik Johansen
- Ranveig Jangaard Strand



Sak 6

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:

- Jarl Reidar Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anita Halvorsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarl Reidar Pedersen	Lardalgaten 49 A
Styremedlem	Anita Halvorsen	Tjøllinggaten 42
Styremedlem	Ann Kristiansen	Tjøllinggaten 42
Varamedlem	Marina Kazakova	Lardalgaten 49 A
Varamedlem	Jeanett Ek Løvheim	Tjøllinggaten 44 A
Varamedlem	Bjarne Nilsen	Marselis' Gate 27 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jarl Reidar Pedersen Lardalgaten 49 A

Varadelegert

Anita Halvorsen Lardalgaten 42

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Træla Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Træla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 852847662, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

1006 164 165 166 167 168

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

Træla 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 BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 218 312,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 777 114,-.

Resultat

Årets resultat på kr 377 186,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 973 877,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Etter signaler fra Tønsberg kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 6%.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Træla Borettslag.

Lån

Træla Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,4 %, og mediekostnader økt med 114,- begge fra 1.1.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Træla Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Træla Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: BZCYJ-1Q8YB-323LC-66XC6-UZTDJ-W033W



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZCYJ-1Q8YB-323LC-66XC6-UZTDJ-W033W



AL TRÆLA BORETTSLAG ORG.NR. 852 847 662, KUNDENR. 3130

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	722 663	481 419	722 663	973 877
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	377 186	359 196	175 000	149 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-125 972	-117 952	-126 000	-121 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	251 214	241 244	49 000	28 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	973 877	722 662	771 663	1 002 077

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	980 183	762 360
Kortsiktig gjeld	-6 306	-39 698
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	973 877	722 662



AL TRÆLA BORETTSLAG
ORG.NR. 852 847 662, KUNDENR. 3130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 215 912	1 179 328	1 230 000	1 297 000
Andre inntekter	3	2 400	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 218 312	1 179 328	1 230 000	1 297 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-3 636	-5 100	-5 100
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-4 891	-4 750	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-104 290	-101 745	-104 000	-106 400
Konsulenthonorar	7	-11 753	-5 766	-5 000	-10 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-70 633	-118 246	-313 800	-303 000
Forsikringer		-56 740	-54 550	-57 000	-59 000
Festeavgift		-52 470	-52 470	-52 500	-52 500
Kommunale avgifter	9	-226 463	-210 518	-248 000	-290 000
Energi/fyring		-26 735	-22 561	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 349	-117 148	-119 500	-158 000
Andre driftskostnader	10	-24 914	-8 814	-14 500	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-777 114	-741 004	-990 000	-1 069 800
DRIFTSRESULTAT		441 198	438 324	240 000	227 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	787	241	0	0
Finanskostnader	12	-64 799	-79 370	-65 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 012	-79 129	-65 000	-78 000
ÅRSRESULTAT		377 186	359 196	175 000	149 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		377 186	359 196		



AL TRÆLA BORETTSLAG
KUNDENR. 3130TRÆLABORETTSLAG

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 987 480	1 987 480
SUM ANLEGGSMIDLER		1 987 480	1 987 480
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 554	38 086
Driftskonto OBOS-banken		440 841	724 274
Sparekonto OBOS-banken		500 787	0
SUM OMLØPSMIDLER		980 183	762 360
SUM EIENDELER		2 967 663	2 749 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-333 011	-710 197
SUM EGENKAPITAL		-330 611	-707 797
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 182 368	3 308 340
Borettsinnskudd	16	109 600	109 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 291 968	3 417 940
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 886	39 340
Påløpte renter		375	358
Annen kortsiktig gjeld	17	3 045	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 306	39 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 967 663	2 749 840
Pantstillelse	18	3 730 000	3 730 000
Garantiansvar			
Oslo, 8.2.2022			
Styret i AL Træla Borettslag			
Jarl Reidar Pedersen/s/	Anita Halvorsen/s/	Ann Kristiansen/s/	

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 009 992
Mediapakke	119 520
Leietillegg balkong	48 000
Dugnad	27 600
Garasjeleie	24 000
Dugnadsrefusjon	-13 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 215 912

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	2 400
SUM ANDRE INNETEKTER	2 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 36 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 753
SUM KONSULENTHONORAR	-11 753

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 559
Drift/vedlikehold VVS	-9 330
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 120
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 633

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-226 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 463

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-703
Snørydding	-19 375
Andre fremmede tjenester	-109
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 503
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 914

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	787
SUM FINANSINNTEKTER	787

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 799
SUM FINANSKOSTNADER	-64 799

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	1 862 230
Kostpris/bokført verdi 2016	125 250
SUM BYGNINGER	1 987 480

Gnr.1006/bnr.164 M. flere

Tomten er festet

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-3 730 000
Nedbetalt tidligere	421 660
Nedbetalt i år	125 972
	-3 182 368
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 182 368

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-109 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-109 600

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-3 045
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 045



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	109 600
Pantelån	3 182 368
TOTALT	3 291 968

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 987 480
TOTALT	1 987 480



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Avholdt ekstraordinær generalforsamling for å få aksept for å gå videre mot kommunen med søknad om innglassing/tiltak for le på verandaer.
- Innhentet 2 tilbud på vedlikehold av garasjeporter. Besluttet å forsøke å spare en del penger ved å selv foreta enkelt vedlikehold, dette som en del av dugnaden.
- Innhentet 2 tilbud på utvidelse av strøminntaket til borettslaget, samt sette opp ladestasjoner for el-bil. Disse ga oss innblikk i kostnadsnivået, men var vanskelige å sammenligne. Styret har derfor besluttet å utarbeide mer nøyaktig kravliste, og be om nye tilbud. Hvis vi skal ha mer strøm inn til borettslaget, må Lede gi rammene for dette og de skal også ha betalt. Hvor mye får vi ikke vite, før et elektrikerfirma har fått et konkret oppdrag.
- Vurdert ulike løsninger for ulike låsesystemer inkl. smekklås og pumpe på ytterdører. Ingen beslutning tatt.
- Hatt gratisbefaring med kamera på avløpsrør. Konklusjonen var at vi trenger ingen rens av rør. Det er ikke meldt om problemer, og erfaring tilsier at en rens kan gjøre mer skade enn et gagn.
- Byttet tre utekraner til nye frostsikre kraner.
- Levert kritiske kommentarer til H. Henriksens Mek. sine planer om å bygge større og høyere. Styret følger opp saken, og vurderer også å søke advokatbistand ved neste høringsrunde.
- Har også behandlet diverse søknader og mindre vedlikeholds saker, samt organisert «individuell dugnad».
- Det er ikke gjort noe større vedlikeholdsarbeid på bygningene i perioden.
- Blitt med 3 andre borettslag for å leie inn jegere til å fjerne grevlinger i nabolaget.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

Parkering

Borettslaget har 10 garasjeplasser, som det betales leie for i tillegg til felleskostnader. Andelseier søker styret om garasjeplass.

Nøkler/skilt

Selskapet har systemnøkler, se vibbo for mer informasjon

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587767. 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.

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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo](#).

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Træla Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

2017	Vedlikehold	Det er byttet en vegg på to av husene i borettslaget. Arbeidet er utført av I Bygg Alle husene er vasket, malt og takfornytt. Arbeidet er utført av Engers Malerfirma. Det er utført rørleggerarbeid på kraner i to av husene.
2016	Vedlikehold	Alle balkonger er vedlikehold og utvidet til 3x4,5m
2015	Vedlikehold	Byttet 3 varmtvannstanker Byttet vindskier og lister på en vegg i Lardalsgate 49A
2014	Vedlikehold	Det er malt og byttet alle belegg i trapp oppganger Det er byttet noen vinduer Omkledning av vegg Lardalsgate 49A
2013	Vedlikehold	Malerarbeid utført på vindu og dørrammer, Nordvegg 44B og balkonger, arbeidene er utført av Primer malerservice AS Det er byttet 4 stk. utekraner og oppgraderte rør i 2 stk. vaskerom, arbeidene er utført av Andebu Rørservice. Det er byttet ut 3 stk. ytterdører, malt rundt dørene ute og inne og byttet en uteventil, arbeidene er utført av Øyvinds Vedlikehold.
2012	Vedlikehold	Det er skiftet ut vinduer og balkongdører, utført av Obos Håndverksenter AS Byttet kumløkk i Lardalsgate 49B Service er gjennomført på alle garasjeporter



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 22.03.22

Selskapsnummer: 3130 **Selskapsnavn:** Træla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder og protokollvitner</p> <p>Møteleder: Jarl Pedersen og protokollvitne: Nils Jan Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr. 36 000,-
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Bjarne Nilsen

Varamedlem (3 skal velges)

- Jeanett Ek Løvheim
- Njål-Eirik Smevik Johansen
- Ranveig Jangaard Strand

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Jarl Reidar Pedersen

Varadelegat (1 skal velges)

- Anita Halvorsen



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.