



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 000	492 480
Sum inntekter		528 000	492 480
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		962 951	289 114
Sum kostnader		991 476	317 639
Driftsresultat		-463 476	174 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 338	5 926
Sum finansinntekter		6 338	5 926
Annen finanskostnad		66 496	38 758
Sum finanskostnader		66 496	38 758
Netto finans		-60 158	-32 832
Ordinært resultat før skattekostnad		-523 634	142 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		-523 634	142 009
Årsresultat		-523 634	142 009
Totalresultat		-523 634	142 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-523 634	142 009
Sum overføringer og disponeringer		-523 634	142 009



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		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		36 001	
Sum fordringer		36 001	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 623	587 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 623	587 150
Sum omløpsmidler		419 624	587 150
SUM EIENDELER		1 991 017	2 158 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			240 401
Udekket tap		283 233	
Sum opptjent egenkapital		-283 233	240 401
Sum egenkapital		-282 733	240 901
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 273 202	1 917 318
Sum annen langsiktig gjeld		2 273 202	1 917 318
Sum langsiktig gjeld		2 273 202	1 917 318
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		548	226
Leverandørgjeld			98
Sum kortsiktig gjeld		548	324
Sum gjeld		2 273 750	1 917 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 991 017	2 158 543



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483534

Enheten

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

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 000	492 480
Sum inntekter		528 000	492 480
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		962 951	289 114
Sum kostnader		991 476	317 639
Driftsresultat		-463 476	174 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 338	5 926
Sum finansinntekter		6 338	5 926
Annen finanskostnad		66 496	38 758
Sum finanskostnader		66 496	38 758
Netto finans		-60 158	-32 832
Ordinært resultat før skattekostnad		-523 634	142 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		-523 634	142 009
Årsresultat		-523 634	142 009
Totalresultat		-523 634	142 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-523 634	142 009
Sum overføringer og disponeringer		-523 634	142 009



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE 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		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		36 001	
Sum fordringer		36 001	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 623	587 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 623	587 150

Sum omløpsmidler		419 624	587 150
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 991 017	2 158 543
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			240 401



Udekket tap	283 233	
Sum opptjent egenkapital	-283 233	240 401
Sum egenkapital	-282 733	240 901
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 273 202	1 917 318
Sum annen langsiktig gjeld	2 273 202	1 917 318
Sum langsiktig gjeld	2 273 202	1 917 318
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	548	226
Leverandørgjeld		98
Sum kortsiktig gjeld	548	324
Sum gjeld	2 273 750	1 917 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 991 017	2 158 543



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE 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

3616 Trearbeidernes Borettslag





Til andelseierne i Trearbeidernes Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 hos OBOS Østfold.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Trearbeidernes Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Trearbeidernes Borettslag
avholdes tirsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 hos OBOS Østfold.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkeringsskilt
- B) Enkelt vedlikehold borettslagets bygg
- C) Heving av veranda.
- D) Dugnad
- E) Tiltak for å redusere fart i W. Blakstadsgate
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 13.04.2023
Styret i Trearbeidernes Borettslag

Morten Olavesen Hanne Kleppan Agerup Ida Zwiilmeyer

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Olavesen	W.Blakstads Gate 6
Styremedlem	Hanne Kleppan Agerup	W.Blakstads Gate 10
Styremedlem	Ida Zwiilmeyer	W.Blakstads Gate 8
Varamedlem	Elsa Louise Popov	W.Blakstads Gate 2

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret e-post trearbeidernes@styrerommet.no eller 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.

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

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.

Trearbeidernes 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid i perioden som har vært:

10 styremøter.

Prosjektering og oppstart for oppstilling av gjerde. Utvidet parkeringsplass.

Vask/vedlikehold av vegger og tak i borettslaget.

Ny avtale Tv/Bredbånd, prosess felles alarm system.

Dugnad parkeringsplass, dugnad vask av utvendige vegger.

Fremtidige planer:

2023: Etterfølge behov for vedlikehold i henhold til avviksrapport fra brannvesenet.

Nytt stålrør i piper eller forebyggende tiltak i de aktuelle boenheter.

2023 Service verandadører og vinduer etter behov.

2023: Vedlikehold takrenner - kjøpe inn forlengere på begge sider av bygningen.

2023: Enklere vedlikehold bygning - skifte ut råtne planker,rette takrenner ol.

2023/2024: Vedlikehold verandaer - heve?

2023: Dugnad vask bakside av borettslag



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak graving vvs.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rente økning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Trearbeidernes Borettslag.

Lån

Trearbeidernes Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % økning av forretningsførerhonoraret.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trearbeidernes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trearbeidernes Borettslags årsregnskap 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		586 826	494 946	586 826	419 076
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-523 634	142 009	-384 198	8 511
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 297 081	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 941 197	-50 129	-50 000	-50 766
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-167 750	91 880	-434 198	-42 255
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		419 076	586 826	152 628	376 821
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		419 624	587 150		
Kortsiktig gjeld		-548	-324		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		419 076	586 826		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	528 000	492 480	528 000	554 000
SUM DRIFTSINNEKTER		528 000	492 480	528 000	554 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 500	-3 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-35 500	-34 635	-35 500	-37 275
Konsulenthonorar	6	-2 960	-2 419	-8 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-632 651	17 785	-510 000	-55 000
Forsikringer		-56 660	-46 971	-48 850	-62 326
Kommunale avgifter	8	-140 095	-134 252	-138 258	-150 098
Energi/fyring		0	-1 383	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-68 169	-80 953	-83 381	-83 381
Andre driftskostnader	9	-22 541	-2 786	-4 100	-4 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-991 476	-317 639	-860 114	-428 405
DRIFTSRESULTAT		-463 476	174 841	-332 114	125 595
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 338	5 926	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-66 496	-38 758	-57 084	-122 084
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 158	-32 832	-52 084	-117 084
ÅRSRESULTAT		-523 634	142 009	-384 198	8 511
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	142009		
Fra opptjent egenkapital		-240 401	0		
Udekket tap		-283 233	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
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		36 001	0
Driftskonto OBOS-banken		381 590	278 950
Driftskonto OBOS-banken II		1 823	1 820
Sparekonto OBOS-banken		210	306 380
SUM OMLØPSMIDLER		419 624	587 150
SUM EIENDELER		1 991 017	2 158 543
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 50		500	500
Opptjent egenkapital		0	240 401
Udekket tap	13	-283 233	0
SUM EGENKAPITAL		-282 733	240 901
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 273 202	1 917 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 273 202	1 917 318
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	98
Påløpte renter		548	226
SUM KORTSIKTIG GJELD		548	324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 991 017	2 158 543
Pantstillelse	15	4 150 000	3 850 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 13.04.2023
Styret i Trearbeidernes Borettslag

Morten Olavesen/s/

Hanne Kleppan Agerup/s/

Ida Zwiilmeyer/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	528 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	528 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 960
SUM KONSULENTHONORAR	-2 960

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

Drift/vedlikehold bygninger	-113 179
Drift/vedlikehold elektro	-478 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 053
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-632 651

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 030
Kommunale avgifter	-106 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-140 095

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Diverse leiekostnader/leasing	-17 764
Andre fremmede tjenester	-137
Trykksaker	-628
Andre kontorkostnader	-837
Bank- og kortgebyr	-2 176
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 541

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 545
SUM FINANSINNTEKTER	6 338

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-24 303
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 193
SUM FINANSKOSTNADER	-66 496

**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**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS (tidl. OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	82 682	
Nedbetalt i år	1 917 318	
		0

OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS-Banken AS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022	-2 297 081	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 879	
		-2 273 202
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 273 202

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	0
Pantelån:	2 273 202
Påløpne avdrag:	0
TOTALT	2 273 202

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

Bygninger:	1 545 606
TOTALT	1 545 606



[INNKOMNE FORSLAG]

Sak A: Parkeringsskilt

Nytt parkeringsskilt på parkeringsplassen nærmest fortet, samt utenfor boenhet nr. 20.
Sette opp store steiner eller lignende utenfor gjerdet til boenhet 20.
Forslagstiller: Flere av beboerne. Uvedkommende opptar plassene på privat parkering/utenfor boenhet 20.

Vedtak: Kontakte kommunen, etterlyse skilting.

Sak B: Enkelt vedlikehold borettslagets bygg

Enklere vedlikehold av borettslagets bygg: justere takrenner, skifte ut rått plank etc.
Forslagstiller: Ida Zwilgmeyer og Morten Olavesen
Vedtak: Bestille håndverker

Sak C: Heving av veranda.

Verandaer som har behov for å rettes opp/heves.
Forslagstiller: Ida Zwilgmeyer
Vedtak: Undersøke behov, også andre verandaer.

Sak D: Dugnad

Dugnad vår 1 dag: vaske bakside av bygg evt. annet ved forslag
Dugnad høsten 1 dag: spyle takrenner ved behov evt. annet ved forslag
Forslagstiller: Morten Olavesen
Vedtak: Undersøke ønske om felles dugnad eller at alle tar sin del.

Sak E: Tiltak for å redusere fart i W. Blakstadsgate

Forslagsstiller: Ida Zwilgmeyer
Kontakte kommunen ifht skilt vedr. Høy hastighet i veien. Sette opp eget skilt.
Vedtak: Kontakte kommunen
Sak 6: Felles brannøvelse.
Forslagsstiller: Inga-Lill Martens
Vedtak: Finne tidspunkt for brannøvelse



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 1år foreslås:

Elsa Popov

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Olavesen

Ida Zwiłgmeyer

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mia Timenes

Inger Marie Baastad



Annen informasjon om borettslaget

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.

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 p plass	Det har blitt byttet 5 soveromsvinduer og 10 kjeller vinduer, samt utvidet parkeringsplass



3616 Trearbeidernes Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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