



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		554 400	528 000
Sum inntekter		554 400	528 000
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		743 415	962 951
Sum kostnader		771 940	991 476
Driftsresultat		-217 540	-463 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 389	6 338
Sum finansinntekter		7 389	6 338
Annen finanskostnad		118 065	66 496
Sum finanskostnader		118 065	66 496
Netto finans		-110 676	-60 158
Resultat før skattekostnad		-328 216	-523 634
Årsresultat		-328 216	-523 634
Totalresultat		-328 216	-523 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-328 216	-523 634
Sum overføringer og disponeringer		-328 216	-523 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		45 317	36 001
Sum fordringer		45 317	36 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 673	383 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 673	383 623
Sum omløpsmidler		99 990	419 624
SUM EIENDELER		1 671 382	1 991 017

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		611 450	283 233
Sum opptjent egenkapital		-611 450	-283 233
Sum egenkapital		-610 950	-282 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 234 532	2 273 202
Sum annen langsiktig gjeld		2 234 532	2 273 202
Sum langsiktig gjeld		2 234 532	2 273 202
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 400	548
Leverandørgjeld		28 745	
Annen kortsiktig gjeld		4 655	
Sum kortsiktig gjeld		47 800	548
Sum gjeld		2 282 332	2 273 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 671 382	1 991 017



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498860

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		554 400	528 000
Sum inntekter		554 400	528 000
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		743 415	962 951
Sum kostnader		771 940	991 476
Driftsresultat		-217 540	-463 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 389	6 338
Sum finansinntekter		7 389	6 338
Annen finanskostnad		118 065	66 496
Sum finanskostnader		118 065	66 496
Netto finans		-110 676	-60 158
Resultat før skattekostnad		-328 216	-523 634
Årsresultat		-328 216	-523 634
Totalresultat		-328 216	-523 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-328 216	-523 634
Sum overføringer og disponeringer		-328 216	-523 634



Organisasjonsnr: 984 233 620
TREARBEIDERNE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		45 317	36 001
Sum fordringer		45 317	36 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 673	383 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 673	383 623
Sum omløpsmidler		99 990	419 624
SUM EIENDELER		1 671 382	1 991 017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		611 450	283 233



Sum opptjent egenkapital	-611 450	-283 233
Sum egenkapital	-610 950	-282 733
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 234 532	2 273 202
Sum annen langsiktig gjeld	2 234 532	2 273 202
Sum langsiktig gjeld	2 234 532	2 273 202
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 400	548
Leverandørgjeld	28 745	
Annen kortsiktig gjeld	4 655	
Sum kortsiktig gjeld	47 800	548
Sum gjeld	2 282 332	2 273 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 671 382	1 991 017



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3616

Trearbeidernes Borettslag



Velkommen til årsmøte i Trearbeidernes Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 17:30, Hos OBOS Østfold, Storgata 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Dele parkeringsplassene
9. Fibernet
10. Energi kartlegging
11. Hjertestarter
12. Bod mot Øra

Med vennlig hilsen,

Styret i Trearbeidernes Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble (velges på møtet) foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3616 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 25 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møtet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges på møtet

Sak 8

Dele parkeringsplassene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Markere/streke plassenen

Styrets innstilling

Vedtast av årsmøtet

Forslag til vedtak

.

Sak 9

Fibernet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhentet pris på leverandør av fibernet. Venter på tilbud fra Altibox.

Håper å kunne dele det ut på årsmøte.

Pris dere betaler er i dag ca 678 pr mnd pr enhet. hos Telnor

Styrets innstilling

Vedtast av årsmøtet



Forslag til vedtak

.

Sak 10

Energi kartlegging

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS prosjekt har gitt et tilbud på energi kartlegging på 60 000,- + mva, hvor 50 % kan søkes dekket av Enova. Energi kartlegging er nødvendig å gjøre før man gjør tiltak. Det vil komme ny krav til redusert energi bruk og får å gjøre tiltak, så må det først gjøres en kartlegging.

Styrets innstilling

Vedtas på årsmøte

Forslag til vedtak

.

Sak 11

Hjertestarter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag om innkjøp av hjertestarter. Pris er ca 15 000,-

Styrets innstilling

Vedtas på møtet

Forslag til vedtak

.

Sak 12

Bod mot Øra

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp boder(vedbod) mot Øra ønskes å løfte opp og se om



det er noe flere ønsker. Ukjent i form og pris.

Styrets innstilling

Vedtatt av årsmøtet

Forslag til vedtak

.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Olavesen	W.Blakstads Gate 6
Styremedlem	Elsa Louise Popov	W.Blakstads Gate 2
Styremedlem	Ida Zwiilmeyer	W.Blakstads Gate 8
Varamedlem	Inger Marie Baastad	W.Blakstads Gate 12
Varamedlem	Mia Timenes	W.Blakstads Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post trearbeidernes@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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.

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 (borett), 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Hva styret har gjort:

- Nye gjerder
- Rehabilitering av piper m/stålrør
- Rens av tak/takrenner
- Nye postkasser
- HMS-avtale med Norsk Brannvern
- Nye parkeringsskilt

Planer 2024:

- male gjerder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 budsjettet og skyldes i hovedsak gjerder og porter

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til større vedlikehold som omfatter oppgradering av piper.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % i økning av de kommunale avgiftene, men igjen økning i eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trearbeidernes Borettslag.

Lån

Trearbeidernes Borettslag har lån i:

OBOS banken, se note 14

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5% 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trearbeidernes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trearbeidernes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Side 21 av 23 316 Årsrapport og regnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 15. April 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	419 076	586 826	419 076	52 190
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-328 216	-523 634	8 511	-606 695
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	2 297 081	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-38 670	-1 941 197	-50 766	-36 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-366 886	-167 750	-42 255	-642 695
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	52 190	419 076	376 821	-590 505
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	99 990	419 624		
Kortsiktig gjeld	-47 800	-548		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	52 190	419 076		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	554 400	528 000	554 000	610 000
SUM DRIFTSINNEKTER		554 400	528 000	554 000	610 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-36 995	-35 500	-37 275	-39 215
Konsulenthonorar	6	-6 006	-2 960	-3 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-375 931	-632 651	-55 000	-715 000
Forsikringer		-71 906	-56 660	-62 326	-79 096
Kommunale avgifter	8	-167 868	-140 095	-150 098	-181 135
TV-anlegg/bredbånd		-74 863	-68 169	-83 381	-78 606
Andre driftskostnader	9	-4 221	-22 541	-4 300	-4 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-771 940	-991 476	-428 405	-1 172 277
DRIFTSRESULTAT		-217 540	-463 476	125 595	-562 277
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 389	6 338	5 000	6 000
Finanskostnader	11	-118 065	-66 496	-122 084	-50 418
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-110 676	-60 158	-117 084	-44 418
ÅRSRESULTAT		-328 216	-523 634	8 511	-606 695
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-240 401		
Udekket tap		-328 216	-283 233		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 545 606	1 545 606
Tomt		25 786	25 786
SUM ANLEGGSMIDLER		1 571 392	1 571 392
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 620	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 697	36 001
Driftskonto OBOS-banken		53 225	381 590
Driftskonto OBOS-banken II		1 233	1 823
Sparekonto OBOS-banken		215	210
SUM OMLØPSMIDLER		99 990	419 624
SUM EIENDELER		1 671 382	1 991 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 50		500	500
Udekket tap	13	-611 450	-283 233
SUM EGENKAPITAL		-610 950	-282 733
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 234 532	2 273 202
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 234 532	2 273 202
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 655	0
Leverandørgjeld		28 745	0
Påløpte renter		11 747	548
Påløpte avdrag		2 653	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 800	548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 671 382	1 991 017



10

Trearbeidernes Borettslag

Pantstillelse	15	4 150 000	4 150 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.04.2024
Styret i Trearbeidernes Borettslag

Morten Olavesen

Elsa Louise Popov

Ida Zwiłgmeyer

**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.

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	554 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	554 400

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 006
SUM KONSULENTHONORAR	-6 006

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-311 972
Drift/vedlikehold VVS	-499
Drift/vedlikehold elektro	-4 233
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 853
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 375
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-375 931

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 200
Kommunale avgifter	-132 668
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 868

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Andre fremmede tjenester	-137
Trykksaker	-709
Andre kontorkostnader	-208
Bank- og kortgebyr	-2 169
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 221

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 407
SUM FINANSINNTEKTER	7 389

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 065
--------------------------------------	----------



SUM FINANSKOSTNADER **-118 065**

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022 -2 297 081

Nedbetalt tidligere 23 879

Nedbetalt i år 38 670

-2 234 532**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 234 532**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd: 0

Pantelån: 2 234 532

Påløpne avdrag: 2 653

TOTALT **2 237 185**

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 3616 Selskapsnavn: Trearbeidernes Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.