



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 939 973
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 949 216	9 371 804
Sum inntekter		8 949 216	9 371 804
Kostnader			
Lønnskostnad		392 048	215 307
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		194 830	194 830
Annen driftskostnad		4 176 401	8 952 344
Sum kostnader		4 763 279	9 362 481
Driftsresultat		4 185 937	9 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289 981	163 076
Sum finansinntekter		289 981	163 076
Annen finanskostnad		535 128	341 993
Sum finanskostnader		535 128	341 993
Netto finans		-245 147	-178 917
Ordinært resultat før skattekostnad		3 940 790	-169 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 940 790	-169 594
Årsresultat		3 940 790	-169 594
Totalresultat		3 940 790	-169 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 940 790	-169 594
Sum overføringer og disponeringer		3 940 790	-169 594



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		63 381 874	63 381 874
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 281 119	2 475 950
Sum varige driftsmidler		65 662 994	65 857 824
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 281 677	6 840 933
Sum finansielle anleggsmidler		6 281 677	6 840 933
Sum anleggsmidler		71 944 670	72 698 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		211 343	364 969
Sum fordringer		211 343	364 969
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 196 567	8 344 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 196 567	8 344 444
Sum omløpsmidler		11 407 910	8 709 413
SUM EIENDELER		83 352 580	81 408 170



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 420 488	49 165 015
Sum opptjent egenkapital		52 420 488	49 165 015
Sum egenkapital		52 428 988	49 173 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 150 641	15 071 332
Øvrig langsiktig gjeld		16 558 234	16 432 800
Sum annen langsiktig gjeld		30 708 875	31 504 132
Sum langsiktig gjeld		30 708 875	31 504 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 710	211 657
Leverandørgjeld		51 008	372 125
Annen kortsiktig gjeld			146 742
Sum kortsiktig gjeld		214 718	730 523
Sum gjeld		30 923 593	32 234 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 352 580	81 408 170



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495254

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 939 973
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 963 939 973
STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 949 216	9 371 804
Sum inntekter		8 949 216	9 371 804
Kostnader			
Lønnskostnad		392 048	215 307
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		194 830	194 830
Annen driftskostnad		4 176 401	8 952 344
Sum kostnader		4 763 279	9 362 481
Driftsresultat		4 185 937	9 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289 981	163 076
Sum finansinntekter		289 981	163 076
Annen finanskostnad		535 128	341 993
Sum finanskostnader		535 128	341 993
Netto finans		-245 147	-178 917
Ordinært resultat før skattekostnad		3 940 790	-169 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 940 790	-169 594
Årsresultat		3 940 790	-169 594
Totalresultat		3 940 790	-169 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 940 790	-169 594
Sum overføringer og disponeringer		3 940 790	-169 594



Organisasjonsnr: 963 939 973
STOKKE TRYGDEBOLIGER 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		63 381 874	63 381 874
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 281 119	2 475 950
Sum varige driftsmidler		65 662 994	65 857 824
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 281 677	6 840 933
Sum finansielle anleggsmidler		6 281 677	6 840 933
Sum anleggsmidler		71 944 670	72 698 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		211 343	364 969
Sum fordringer		211 343	364 969
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 196 567	8 344 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 196 567	8 344 444
Sum omløpsmidler		11 407 910	8 709 413
SUM EIENDELER		83 352 580	81 408 170
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500



Sum innskutt egenkapital	8 500	8 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	52 420 488	49 165 015
Sum opptjent egenkapital	52 420 488	49 165 015
Sum egenkapital	52 428 988	49 173 515
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 150 641	15 071 332
Øvrig langsiktig gjeld	16 558 234	16 432 800
Sum annen langsiktig gjeld	30 708 875	31 504 132
Sum langsiktig gjeld	30 708 875	31 504 132
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	163 710	211 657
Leverandørgjeld	51 008	372 125
Annen kortsiktig gjeld		146 742
Sum kortsiktig gjeld	214 718	730 523
Sum gjeld	30 923 593	32 234 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	83 352 580	81 408 170



Organisasjonsnr: 963 939 973
STOKKE TRYGDEBOLIGER 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

3168 Stokke Trygdeboliger Borettslag





Til andelseierne i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 8. juni 2023 kl. 17:00 i Engveien 4.

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 Stokke Trygdeboliger 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 Stokke Trygdeboliger Borettslag
avholdes torsdag 8. juni 2023 kl. 17:00 i Engveien 4.**

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) Vedtektsendring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 09.05.2023
Styret i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Svein Olaf Ødeskaug Roy-Anders Standal Turid Bakken Jorunn Krey
Steinar Mathias Mørken

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Olaf Ødeskaug	Bærefjellveien 38
Nestleder	Roy-Anders Standal	Kastanjeveien 5
Styremedlem/sekretær	Turid Bakken	Huslyveien 3 A
Styremedlem	Jorunn Krey	Huslyveien 1 A
Styremedlem	Steinar Mathias Mørken	Vennerødveien 382
Varamedlem	Cathrine Andersen	Hystadveien 22
Varamedlem	Camilla Bilstad Johannessen	Nedre Gokstadvei 17
Varamedlem	Ingunn Lethigangas	Huslyveien 5 E
Varamedlem	Rigmor Madsen Møller	Engveien 4
Varamedlem	Liliana Valjan	Peer Gynts Vei 45

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jorunn Krey

Huslyveien 1 A

Varadelegert

Turid Bakken

Huslyveien 3 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post stokketrygdeboliger@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stokke Trygdeboliger Borettslag

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Stokke Trygdeboliger Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963939973, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

402	131			
413	194			
420	28			
422	132	14	153	181
558	26			



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.

Stokke Trygdeboliger 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2022 avholdt 11 styremøte, og en rekke møter med kommunen og forskjellige underleverandører og tilbydere.

Av de viktigste sakene Styret har behandlet i denne perioden er:

- Møte med kommunen angående leieavtalen for Engveien Senteret.
- Søknad om fradeling av tomt gbrd.558/26, Skåumsletta 11, og videre behandling av salget av tomte som etter en rekke finurlige spørsmål ble godkjent og det ble gjennomført oppmålingsforretning.
- Videre er det gjennomført et omfattende arbeid med å oppfylle lovpålagt krav om å legge til rette for ladning av el-bil i alle borettslaget adresser.
- Gjennomgang av forholdet mellom kommunen og borettslaget i Peer Gynts vei. Renovasjon, Veivedlikehold, gatelys m.m.PS! det er borettslaget som står som leietager av alle de 4 tomtene.
- Gjennomført ekstraordinær generalforsamling 25.10.2022, valg av nytt styremedlem Steinar Mathias Mørken.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at andre inntekter ikke var budsjettert. Disse består i hovedsak av betaling fra Sandefjord kommune for et lån samt dekning av driftskostnader i Engveien ihht avtale.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring. Borettslaget var en del av en interkommunal fastprisavtale som slo veldig gunstig ut for borettslaget da strømstøtten ble introdusert. Denne fastprisavtalen ble revidert i 2022, og resultatet ble at borettslaget ikke lenger er en del av avtalen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.634.200 til større vedlikehold som omfatter elbillading generelt, husvask og avfallsboder i Peer Gynts vei, husvask Vear/Skåumsletta, slamutskiller, garasjeporter og husvask Huslyveien.

Kommunale avgifter i SANDEFJORD og Tønsberg kommune

I Sandefjord kommune har de kommunale avgiftene økt med ca 27% for et standard abonnement fra 2022 til 2023, mens det i Tønsberg kommune har vært en økning på i snitt 29,6%.

Sandefjord kommune har krevd inn for mye kommunale avgifter for noen av leilighetene i borettslaget, da de har operert med et større areal på leilighetene enn det som er faktisk areal. Styret har vært i kontakt med kommunen og fått korrigert dette.

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 har budsjettetert med en økning i energikostnadene i 2023. Borettslaget var en del av en interkommunal fastprisavtale som slo veldig gunstig ut for borettslaget da strømstøtten ble introdusert. Denne fastprisavtalen ble revidert i 2022, og resultatet ble at borettslaget ikke lenger er en del av avtalen.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stokke Trygdeboliger Borettslag. Styret har i løpet av året hatt en grundig gjennomgang av forsikringspolisen.

Lån

Stokke Trygdeboliger Borettslag har lån i Kommunalbanken

Lånenr.: 20010126

Lån utbetalt:	05.01.04	Førrige forfall:	15.10.22
Lånebeløp:	15 016 000,00	Saldo:	6 177 661,00
Ant.terminer:	50	Terminbeløp:	451 448,00
Flytende rente		Rentesats:	5,1% (Effektiv: Ukjent)

Sandefjord kommune har garantert for og betaler renter og avdrag for lån 20010126.

Lånenr.: 20020880

Lån utbetalt:	10.12.02	Førrige forfall:	10.12.22
Lånebeløp:	12 141 200,00	Saldo:	8 072 184,00
Ant.terminer:	81	Terminbeløp:	329 108,00
Flytende rente		Rentesats:	5,1% (Effektiv: Ukjent)

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



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stokke Trygdeboliger Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MFINY-SK6SG-WD57B-8MGIG-CV0FL-CYJQQ



STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 963 939 973, KUNDENR. 3168

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.	7 978 889	8 927 131	7 978 889	11 193 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 940 789	-169 594	1 876 321	89 275
Tilbakeføring av avskrivning 14	194 831	194 831	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-920 691	-973 478	-964 000	-859 000
Innsk. øremerk. bankkto	-627	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 214 302	-948 241	912 321	-769 725
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 193 192	7 978 890	8 891 210	10 423 467

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 407 910	8 709 413
Kortsiktig gjeld	-214 718	-730 523
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 193 192	7 978 890



STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 963 939 973, KUNDENR. 3168

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 086 600	7 981 086	7 980 000	8 855 000
Andre inntekter	3	862 616	1 390 718	0	1 200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 949 216	9 371 804	7 980 000	10 055 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 448	-26 607	-35 251	-35 500
Styrehonorar	5	-343 600	-188 700	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-194 831	-194 831	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 551	-9 680	-9 800	-10 165
Forretningsførerhonorar		-385 655	-376 250	-386 000	-404 939
Konsulenthonorar	7	-53 495	-6 512	-5 001	-10 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-1 086 776	-4 722 325	-1 026 230	-2 709 201
Forsikringer		-472 753	-443 566	-462 000	-506 242
Festeavgift		-48 000	-48 000	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-1 079 571	-1 039 313	-1 071 383	-1 172 320
Energi/fyring		202 653	-1 241 374	-1 300 000	-2 700 470
TV-anlegg/bredbånd		-565 862	-546 424	-565 001	-603 287
Andre driftskostnader	10	-652 990	-495 500	-553 613	-809 201
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 763 279	-9 362 481	-5 737 679	-9 284 725
DRIFTSRESULTAT		4 185 937	9 323	2 242 321	770 275
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	289 981	163 076	0	0
Finanskostnader	12	-535 128	-341 993	-366 000	-681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-245 147	-178 917	-366 000	-681 000
ÅRSRESULTAT		3 940 789	-169 594	1 876 321	89 275
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 940 789	0		
Fra annen egenkapital		0	-169 594		



STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 963 939 973, KUNDENR. 3168

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 285 426	60 285 426
Tomt		3 096 448	3 096 448
Andre varige driftsmidler	14	2 281 119	2 475 950
Miljøbankkonto, øremerket		126 061	0
Langsiktige fordringer		6 155 616	6 840 933
SUM ANLEGGSMIDLER		71 944 670	72 698 757
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 923	48 146
Andre kortsiktige fordringer	15	188 420	316 823
Driftskonto OBOS-banken		6 005 483	3 206 605
Sparekonto OBOS-banken		5 191 083	5 137 839
SUM OMLØPSMIDLER		11 407 910	8 709 413
SUM EIENDELER		83 352 580	81 408 170
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Annen egenkapital	16, 17	52 420 487	49 165 015
SUM EGENKAPITAL		52 428 987	49 173 515
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	14 150 641	15 071 332
Borettsinnskudd	19	16 432 800	16 432 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	125 434	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 708 875	31 504 132
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		51 008	372 125
Påløpte renter		86 408	48 212
Påløpte avdrag		77 302	163 445
Annen kortsiktig gjeld		0	146 742
SUM KORTSIKTIG GJELD		214 718	730 523



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	21	44 599 200	44 599 200
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 03.05.2023

Styret i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Svein Olaf Ødeskaug/s/

Jorunn Krey/s/

Steinar Mathias Mørken/s/

Roy-Anders Standal/s/

Rigmor Madsen Møller/s/
for Turid Bakken

**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.

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. 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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 009 728
Parkeringsleie	12 840
Garasjeleie	148 200
Carport-leie	75 600
Finansiering lån (4 nye, Huslyveien)	128 436
Lokaler (Engveien)	690 706
Festeavgift	48 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 113 510

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-21 150
Motorvarmer	-5 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 086 600

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Driftskostnader Engveien, andel Sandefjord Kommune	177 299
Avdrag Lån Kommunalbanken, Sandefjord Kommune	685 317
SUM ANDRE INNTEKTER	862 616

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-48 448
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 448

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 343 600. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 094, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 551.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-1 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 498
Ingeniørsenteret, arbeid med utomhusplan	-25 998
SUM KONSULENTHONORAR	-53 495

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-272 996
Drift/vedlikehold VVS	-20 328
Drift/vedlikehold elektro	-157 287
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 693
Drift/vedlikehold brannsikring	-205 394
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 341
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 086 776

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 079 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 079 571

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-75 281
Driftsmateriell	-6 455
Lyspærer og sikringer	-3 597
Vaktmestertjenester	-492 456
Renhold ved firmaer	-32 087
Andre fremmede tjenester	-10 707
Trykksaker	-5 566
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 094
Andre kontorkostnader	-11 297
Telefon, annet	-909
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-2 613
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-652 990

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 783
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 665
Andre renteinntekter	238 533
SUM FINANSINNTEKTER	289 981

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Kommunalbanken	-300 066
Kommunalbanken	-235 062
SUM FINANSKOSTNADER	-535 128

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	63 381 874
Utskilt tomt	-3 096 448
SUM BYGNINGER	60 285 426

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Carporter			
Tilgang 2015	1 454 796		
Tilgang 2017	238 875		
Avskrevet tidligere	-490 186		
Avskrevet i år	-84 684		
			1 118 802
Garasjeanlegg			
Kostpris	11 616		
Avskrevet tidligere	-11 615		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2015	1 663 751		
Avskrevet tidligere	-499 125		
Avskrevet i år	-83 188		
			1 081 438
Sjøppelhus			
Tilgang 2015	269 594		
Avskrevet tidligere	-161 756		
Avskrevet i år	-26 959		
			80 879
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 281 119

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-194 831****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Fjordkraft 2022 datert 2023		72 890
Sandefjord kommune		115 530
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		188 420

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital IB	42 324 082	
Årets resultat	3 940 789	
Opptjent egenkapital 31.12.		46 264 871
Fordring vedr. lån, se note 17		6 155 616
SUM ANNEN EGENKAPITAL		52 420 487

**NOTE: 17****LÅN 20010126 I KOMMUNALBANKEN (1)**

Sandefjord kommune betaler både renter og avdrag på dette lånet, men det er registrert og ligningsmessig innberettet på andelseierne i nye Engveien. For å synliggjøre at andelseierne ikke er ansvarlige for gjelden og rentekostnadene, er et beløp lik gjelden også bokført som en langsiktig fordring (på Sandefjord Kommune), og rentekostnaden bokføres tilsvarende som annen renteinntekt. På denne måten vil gjeld=formue og rentekostnad=inntekt.

Den langsiktige fordringen bokføres mot egenkapitalen.

Når avdrag blir betalt vil dette beløpet føres både mot gjeld og fordring, slik at disse til enhver tid vil være like størrelser. (For nærmere opplysninger om lånet, se note 18)

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Kommunalbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-15 016 000	
Nedbetalt tidligere	8 311 206	
Nedbetalt i år	626 337	
		-6 078 457

Kommunalbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2002	-12 141 200	
Nedbetalt tidligere	3 774 662	
Nedbetalt i år	294 354	
		-8 072 184

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 150 641**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -16 432 800

SUM BORETTSINNSKUDD **-16 432 800**

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -125 434

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-125 434**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 432 800
Pantelån	14 150 641
Påløpte avdrag	77 302
TOTALT	30 660 743

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

Bygninger	60 285 426
Tomt	3 096 448
TOTALT	63 381 874



Innkomne forslag

Sak A Vedtektsendring

Vedtektene § 2-1 punkt 6 sier i dag:

Bare personer som oppebærer trygd etter folketrygden kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av styret. Enhver andelseier må ha hatt folkeregistrert adresse i Sandefjord kommune de siste to årene. Styret har mulighet til å fravike disse reglene i særskilte tilfeller. Nødvendig dokumentasjon som viser at kjøper er trygdet etter folketrygden skal fremvises. Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle overta andelen uten kommunens samtykke.

For å hensynta at andelene 41 til 48 i Liaveien ligger i Tønsberg kommune, foreslås vedtektene endret til:

Bare personer som oppebærer trygd etter folketrygden kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av styret. Enhver andelseier må ha hatt folkeregistrert adresse i Sandefjord kommune de siste to årene, **med unntak av andelene 41 til 48 hvor man også kan ha hatt folkeregistrert adresse i Tønsberg kommune de siste to år.** Styret har mulighet til å fravike disse reglene i særskilte tilfeller. Nødvendig dokumentasjon som viser at kjøper er trygdet etter folketrygden skal fremvises. Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle overta andelen uten kommunens samtykke.



KANDIDATER TIL VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rigmor Madsen Møller

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Olaf Ødeskaug

Roy-Anders Standal

Steinar Mathias Mørken

Jorunn Krey

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ingunn Lethigangas

2. Gry Irene Mathisen Fevang

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jorunn Krey

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rigmor Madsen Møller

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Div.vedlikehold	Utskifting av en del armatur i trappesjakt nord vest - Engveien 4B Byttet lamper på utemaster og en del nødlys er fornyet - Engveien Det ble montert komfyrvakt i alle leiligheter i Engveien 4 A og B Ny carport i Huslyveien
2016	Div.vedlikehold	Ny kjølemaskin og ventilasjonsaggregat - Engveien Utskifting av flere eldre armaturer + noen nye der det manglet - Engveien Skiftet ut porttelefon i Engveien 4 B
2015	Div. vedlikehold	Det er bygd 11 garasjer i Peer Gynts vei. Det er bygd 16 carporter i Åsly (Skulle vært 18, men ble bare 16 ved ferdigstillingen) Det er satt opp nye avfallsboder i Åsly og på Skåum



2014	Div. vedlikehold	Ventilasjonsanlegget på Engveien senter er byttet ut. Ringeanlegget i Engveien 4B besluttet skiftet til nytt Videoanlegg med telefon. Tacomlegging på alle bygningene avd. Åsly Montert ventilasjonsaggregater avd. Engveien Montert vannrett kledning under alle balkonger avd. Åsly
2012 - 2013	Div. vedlikehold	Omkledning, etterisolering, bytting av vinduer, nye terrasser og nye plattinger ved inngangspartiet og dører. Avd. Skåum og Vear Utbytting av vinduer og dører i kafeteriaen Engveien. Utbytting av vinduer og dører i den gamle delen av Engveien, samt malt innerdører. Bygget avfallshus Liaveien Bygge bod til crossere



3168 Stokke Trygdeboliger 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.