



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 963939973

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 621 124 | 11 739 683 |
| Sum inntekter | | 10 621 124 | 11 739 683 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 432 496 | 378 386 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 209 565 | 147 550 |
| Annen driftskostnad | | 6 808 460 | 6 904 522 |
| Sum kostnader | | 7 450 522 | 7 430 457 |
| Driftsresultat | | 3 170 603 | 4 309 225 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 678 758 | 533 620 |
| Sum finansinntekter | | 678 758 | 533 620 |
| Annen finanskostnad | | 863 807 | 810 821 |
| Sum finanskostnader | | 863 807 | 810 821 |
| Netto finans | | -185 049 | -277 201 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Årsresultat | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Totalresultat | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 985 554 | 4 032 024 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 63 364 789 | 63 364 789 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 997 678 | 2 207 243 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 362 467 | 65 572 032 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 5 076 629 | 5 685 876 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 076 629 | 5 685 876 |
| Sum anleggsmidler | | 70 439 096 | 71 257 908 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 324 804 | 392 806 |
| Sum fordringer | | 324 804 | 392 806 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 16 740 506 | 14 451 546 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 16 740 506 | 14 451 546 |
| Sum omløpsmidler | | 17 065 311 | 14 844 352 |
| SUM EIENDELER | | 87 504 406 | 86 102 260 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 58 147 277 | 55 802 721 |
| Sum opptjent egenkapital | | 58 147 277 | 55 802 721 |
| Sum egenkapital | | 58 155 777 | 55 811 221 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 335 500 | 13 159 428 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 16 633 342 | 16 608 410 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 28 968 842 | 29 767 838 |
| Sum langsiktig gjeld | | 28 968 842 | 29 767 838 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 224 811 | 271 650 |
| Leverandørgjeld | | 154 977 | 251 552 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 379 788 | 523 202 |
| Sum gjeld | | 29 348 629 | 30 291 039 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 87 504 406 | 86 102 260 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 564378

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 963 939 973
STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 621 124 | 11 739 683 |
| Sum inntekter | | 10 621 124 | 11 739 683 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 432 496 | 378 386 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 209 565 | 147 550 |
| Annen driftskostnad | | 6 808 460 | 6 904 522 |
| Sum kostnader | | 7 450 522 | 7 430 457 |
| Driftsresultat | | 3 170 603 | 4 309 225 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 678 758 | 533 620 |
| Sum finansinntekter | | 678 758 | 533 620 |
| Annen finanskostnad | | 863 807 | 810 821 |
| Sum finanskostnader | | 863 807 | 810 821 |
| Netto finans | | -185 049 | -277 201 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Årsresultat | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Totalresultat | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 985 554 | 4 032 024 |



Organisasjonsnr: 963 939 973
STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 63 364 789 | 63 364 789 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 997 678 | 2 207 243 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 362 467 | 65 572 032 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 5 076 629 | 5 685 876 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 076 629 | 5 685 876 |
| Sum anleggsmidler | | 70 439 096 | 71 257 908 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 324 804 | 392 806 |
| Sum fordringer | | 324 804 | 392 806 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 16 740 506 | 14 451 546 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 16 740 506 | 14 451 546 |
| Sum omløpsmidler | | 17 065 311 | 14 844 352 |
| SUM EIENDELER | | 87 504 406 | 86 102 260 |

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 | 58 147 277 | 55 802 721 |
| Sum opptjent egenkapital | 58 147 277 | 55 802 721 |
| Sum egenkapital | 58 155 777 | 55 811 221 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 12 335 500 | 13 159 428 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 16 633 342 | 16 608 410 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 28 968 842 | 29 767 838 |
| Sum langsiktig gjeld | 28 968 842 | 29 767 838 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 224 811 | 271 650 |
| Leverandørgjeld | 154 977 | 251 552 |
| Sum kortsiktig gjeld | 379 788 | 523 202 |
| Sum gjeld | 29 348 629 | 30 291 039 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 87 504 406 | 86 102 260 |



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 2025

Innkalling

S.nr. 3168

STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i STOKKE TRYGDEBOLIGER 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:

16. juni 2025 kl. 16:00, Engveien 4.

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. Endring av vedtektene 2-1(7)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i STOKKE TRYGDEBOLIGER 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

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, 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 Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap_kommentar.pdf
- 2. 3168 Stokke Trygdeboliger Borettslag.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av godtgjørelse til styret. Beløp legges frem på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Endring av vedtektene 2-1(7)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene 2-1(7).

Dagens tekst:

Omsorgsboligene fom andel nr 89 tom andel 117 skal tildeles av Sandefjord kommune til personer som pga alder (pensjonist), funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en slik bolig. Under forutsetning av disse kriteriene går intern forkjøpsrett først, så OBOS-medlemskapet.

Foreslått endret til:

Omsorgsboligene fom andel nr 89 tom andel 117 skal tildeles av Sandefjord kommune til personer som pga alder (pensjonist), funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en slik bolig. Det er kun intern forkjøpsrett.

Forslag til vedtak

Vedtektene 2-1(7) endres til: Omsorgsboligene fom andel nr 89 tom andel 117 skal tildeles av Sandefjord kommune til personer som pga alder (pensjonist), funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en slik bolig. Det er kun intern forkjøpsrett.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 3 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rigmor Madsen Møller

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gry Irene Mathisen
- Ingunn Lethigangas

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jorunn Krey

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styret har i 2024 avholdt 10 styremøter hvor vi har behandlet en lang rekke protokollførte saker. Av større saker nevnes:

- Året startet med ekstra mye snøfall og vi måtte bruke et innleid firma til å fjerne snø på alle tak på Engveien og Peer Gyntsvei.
- Det ble tatt i bruk åtte nye elbilladere på Engveien.
- Garasjeanlegget i Peer Gyntsvei er pusset opp.
- Sjøpelleksene i Peer Gyntsvei er skiftet.
- Det er plantet hekk og lagt belegningsstein og sti til garasjer i Liaveien.
- Det er montert elektriske garasjeporter på 18 carporter i Huslyveien.
- Heisene på Engveien ble besluttet oppgradert og bestilt. Selve oppgraderingen er foretatt i inneværende år.
- Det ble gjennomført anbudsprosess for carporter på Engveien, og entreprenøren Bjerkås Maskin og Anlegg på Borgeskogen ble valgt. Kontrakt ble signert og søknader sendt. Oppstart skjedde over nyttår.
- Styret har jobbet med nye og forbedrede rutiner for kontroll av brannvarslingsanlegget, og i den forbindelse også HMS.
- Borettslaget har hatt en gjennomgang av tilbud og leveranse fra skadedyrfirma, og besluttet å bytte fra Pelias til Anticimex.
- Gangstien på Skåumsletta som var sperret med blomsterkasser skapte mye engasjement fra naboene. Den ble åpnet igjen etter at kommunen sendte en tilsynsrapport hvor de mente det ikke var grunnlag for at veien kunne stenges.
- Sandefjord kommune varslet høsten 2024 en gjennomgang av hvordan midler overføres til boligstiftelser og borettslag i kommunen. Dette skyldes at kommunen anså at en direkte overføring som ikke er knyttet til leie, vil være i strid med EØS-retten. For vårt borettslag sin del peker kommunen på et lån som borettslaget viderefakturerer kommunen. Kommunen mener dette ikke kan fortsette. Styret samarbeider med de andre berørte aktørene og med PwC, for å sikre at borettslagets interesser ivaretas på best mulig måte. Det er styrets klare oppfatning at leiebeløpet Sandefjord kommune betaler må oppjusteres tilsvarende bortfall av kostnadsdekning. Arbeidet med saken fortsetter i 2025.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med skifte av lysarmatur i Engveien som ikke har blitt gjennomført, samt asfaltering garasjeporter i Huslyveien som ikke ble så dyrt som forventet.

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.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 1.520.000 til større vedlikehold som omfatter heis i Engveien og asfaltering i Peer Gynts vei og Vear.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 09:01:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 062TV-MHC4N-1J7WS-6VJGH-TVBA-7G02W

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller [3168 Skokke Irvødeboliger Borettslag.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 21



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

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. 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 | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 14 321 151 | 11 193 192 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 985 554 | 4 032 024 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 209 565 | 147 550 |
| Tillegg salgssum anl. midler | | 0 | 17 085 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -73 673 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -823 928 | -991 213 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -6 819 | -3 814 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 2 364 372 | 3 127 959 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 16 685 523 | 14 321 151 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 17 065 311 | 14 844 352 |
| Kortsiktig gjeld | | -379 788 | -523 202 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 16 685 523 | 14 321 150 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 088 800 | 8 766 419 | 8 815 000 | 9 532 000 |
| Salg anleggsmidler | | 0 | 1 387 905 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 1 532 324 | 1 585 359 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 10 621 124 | 11 739 683 | 8 815 000 | 9 532 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -53 446 | -46 636 | -49 399 | -28 156 |
| Styrehonorar | 5 | -379 050 | -331 750 | -350 000 | -198 132 |
| Avskrivninger | 14 | -209 565 | -147 550 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 243 | -10 702 | -11 901 | -6 257 |
| Forretningsførerhonorar | | -422 340 | -401 080 | -425 144 | -232 544 |
| Konsulenthonorar | 7 | -63 364 | -84 381 | -50 000 | -31 284 |
| Kontingenter | | -23 400 | -23 400 | -23 400 | -23 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 917 924 | -2 436 548 | -4 169 910 | -2 806 080 |
| Forsikringer | | -237 750 | -492 631 | -571 435 | -276 863 |
| Festeavgift | | -48 000 | -48 000 | -48 000 | -48 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 316 155 | -779 304 | -719 400 | -752 225 |
| Energi/fyring | | -1 044 586 | -1 897 421 | -1 988 000 | -1 036 543 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -650 881 | -600 464 | -630 540 | -337 346 |
| Andre driftskostnader | 10 | -74 818 | -130 590 | -813 202 | -53 106 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 450 522 | -7 430 457 | -9 850 331 | -5 829 536 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 170 603 | 4 309 225 | -1 035 331 | 3 702 464 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 678 758 | 533 620 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -863 807 | -810 821 | -934 000 | -801 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -185 049 | -277 201 | -934 000 | -801 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 985 554 | 4 032 024 | -1 969 331 | 2 901 464 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 2 985 554 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 4 032 024 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 60 285 426 | 60 285 426 |
| Tomt | | 3 079 363 | 3 079 363 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 997 678 | 2 207 243 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 211 802 | 180 051 |
| Langsiktige fordringer | | 4 864 827 | 5 505 825 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 70 439 096 | 71 257 908 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 28 142 | 20 943 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 296 662 | 371 863 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 4 610 237 | 8 604 075 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 091 160 | 5 847 471 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 8 039 110 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 17 065 311 | 14 844 352 |
| SUM EIENDELER | | 87 504 406 | 86 102 260 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 85 * 100 | | 8 500 | 8 500 |
| Opptjent egenkapital | 16,17 | 58 147 277 | 55 802 721 |
| SUM EGENKAPITAL | | 58 155 777 | 55 811 221 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 12 335 500 | 13 159 428 |
| Borettsinnskudd | 19 | 16 432 800 | 16 432 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 200 542 | 175 610 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 28 968 842 | 29 767 838 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 154 977 | 251 552 |
| Påløpte renter | | 98 179 | 107 032 |
| Påløpte avdrag | | 126 632 | 164 618 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 379 788 | 523 202 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 87 504 406 | 86 102 260 |



Pantstillelse 21 44 599 200 44 599 200

Garantiansvar

Sandefjord, 07.05.2025

Styret i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Grethe Østgård /s/

Rikke Oline Grava /s/

Jorunn Krey /s/

Rigmor Madsen Møller /s/

Roy Anders Standal /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 8 005 932 |
| Lokaler (Engeveien) | 766 812 |
| Garasjeleie | 148 200 |
| Carport - leie | 75 600 |
| Finansiering lån (4 nye, Huslyveien) | 70 056 |
| Festeavgift | 48 000 |
| Parkeringsleie | 12 840 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 127 440 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasjeleie | -25 800 |
| Parkeringsleie | -12 840 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 088 800 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--|------------------|
| Driftskostnader Engveien, andel Sandefjord Kommune | 849 589 |
| Forsikringsoppgjør | 39 987 |
| Avdrag Lån Kommunalbanken, Sandefjord Kommune | 640 998 |
| Utleie | 1 750 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 1 532 324 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -53 446 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -53 446 |

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 379 050. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 438, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 243.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -11 375 |
| OBOS Prosjekt AS | -45 989 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 000 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -63 364 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Stokke Rørhandel AS, byttet avløpsrør ute og inne | -62 500 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -62 500 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -769 433 |
| Drift/vedlikehold VVS | -15 653 |
| Drift/vedlikehold elektro | -80 807 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 379 803 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -357 966 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -199 875 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -51 886 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 917 924 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Kommunale avgifter | -1 316 155 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 316 155 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -6 998 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 999 |
| Renhold ved firmaer | -38 245 |
| Andre fremmede tjenester | -3 704 |
| Trykksaker | -4 246 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 900 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 438 |
| Andre kontorkostnader | -4 053 |
| Gaver | -1 283 |
| Bank- og kortgebyr | -2 953 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -74 818 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 42 359 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 289 618 |
| Andre renteinntekter | 346 781 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 678 758 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Kommunalbanken | -515 615 |
| Kommunalbanken | -346 781 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 411 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -863 807 |

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 | -612 272 |
| Avskrevet i år | -84 684 |
| | 996 716 |
| Garasjeanlegg | |
| Kostpris | 11 616 |
| Avskrevet tidligere | -11 615 |

1



| | | |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Tilgang 2015 | 1 663 751 | |
| Avskrevet tidligere | -665 500 | |
| Avskrevet i år | -83 188 | 915 063 |
| Søppelhus | | |
| Tilgang 2015 | 269 594 | |
| Tilgang 2023 | 73 673 | |
| Avskrevet tidligere | -215 675 | |
| Avskrevet i år | -41 694 | 85 898 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 997 678 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -209 565 |

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|----------------|
| Sandefjord kommune | 296 662 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 296 662 |

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

| | | |
|--------------------------------|------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital IB | 50 296 951 | |
| Årets resultat | 2 985 499 | |
| Opptjent egenkapital 31.12. | | 53 282 450 |
| Fordring vedr. lån, se note 17 | | 4 864 827 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | | 58 147 277 |

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 til 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. 31.12.24 var 6,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004

-15 016 000

Nedbetalt tidligere

9 656 682

Nedbetalt i år

597 035

-4 762 283

Kommunalbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,55 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2002

-12 141 200

Nedbetalt tidligere

4 341 090

Nedbetalt i år

226 893

-7 573 217

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 335 500****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973

-16 432 800

SUM BORETTSINNSKUDD**-16 432 800****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-200 542

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-200 542****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

16 432 800

Pantelån

12 335 500

Påløpte avdrag

126 632

TOTALT**28 894 932**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

60 285 426

Tomt

3 079 363

TOTALT**63 364 789**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.06.25

Selskapsnummer: 3168 Selskapsnavn: STOKKE TRYGDEBOLIGER 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.