



Årsmøte 2022

3168 Stokke Trygdeboliger Borettslag

Til andelseierne i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 8. juni 2022 kl. 12:00 i Engveien.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 onsdag 8. juni 2022 kl. 12:00 i Engveien.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B) Vedtektsendring - paragraf 2-1(5)
 - C) Vedtektsendring – paragraf 2-1(7)
 - D) Vedtektsendring – paragraf 5-2(3)
 - E) Vedtektsendring – paragraf 8-1(1)
 - F) Vedtektsendring – paragraf 8-1(3)
- 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, 19.05.2022
Styret i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Svein Olaf Ødeskaug Roy-Anders Standal Turid Bakken Silje Marie Kvernsmyr John
Sulesund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Silje Marie Kvernsmyr	Fjellyveien 9
Styremedlem	John Sulesund	Engveien 4 B 402
Varamedlem	Cathrine Andersen	Hystadveien 22
Varamedlem	Camilla Bilstad Johannessen	Nedre Gokstadvei 17
Varamedlem	Anne Berith Jonassen	Peer Gynts Vei 44
Varamedlem	Jorunn Krey	Huslyveien 1 A
Varamedlem	Liliana Valjan	Peer Gynts Vei 45

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jorunn Krey	Huslyveien 1 A
Varadelegert	
Turid Bakken	Huslyveien 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Per Gynts Vei 38-46
 Huslyveien 1-5
 Liaveien 5 A-D
 Liaveien 7 A-D
 Skåumsletta 11 A-D
 Engveien 4 A-B

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2021 behandlet 71 protokollførte saker. Av de viktigste sakene nevnes:

- Fase to av brannsikringsprosjektet av boligmassen i form av brannvarsling. Engveien var ikke med i prosjektet da bygningsmassen er brannsikret i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det ble gjennomført fullstendig utvendig maiearbeid i Huslyveien, Liaveien og Skåumsletta.
- Vi bygget om arealet utenfor inngangsdøra til Engveien 4B for å bedre adkomsten.
- Utvidet og forbedret parkeringsmulighetene i Huslyveien.
- I tillegg er det gjennomført forefallende vedlikeholdsarbeid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 371 804.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger fra Sandefjord kommune som dekker renter og avdrag på et lån i Kommunalbanken samt deres andel av driftskostnader i Engveien.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 362 481. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeid med brannsikring, malerarbeid samt utvidet parkering i Huslyveien.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 169 594 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 7 978 890 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 026 230 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 29 187. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stokke Trygdeboliger Borettslag.

Lån

Stokke Trygdeboliger Borettslag har lån i Kommunalbanken.

Lånenr.: 20010126

Lån utbetalt:	05.01.04	Forrige forfall:	15.10.21
Lånebeløp:	15 016 000,00	Saldo:	6 812 098,00
Ant.terminer:	50	Terminbeløp:	404 363,00
Flytende rente		Rentesats:	3,2% (Effektiv: Ukjent)

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

Lånenr.: 20020880

Lån utbetalt:	10.12.02	Forrige forfall:	10.12.21
Lånebeløp:	12 141 200,00	Saldo:	8 366 538,00
Ant.terminer:	81	Terminbeløp:	266 934,00
Flytende rente		Rentesats:	3,2% (Effektiv: Ukjent)

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

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stokke Trygdeboliger Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 06:39:02 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 927 131	7 130 760	8 927 131	7 978 889
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-169 594	2 522 252	-848 439	1 876 321
Tilbakeføring av avskrivning	14	194 831	194 831	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-973 478	-920 711	-973 000	-964 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-948 241	1 796 371	-1 821 439	912 321
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 978 890	8 927 131	7 105 692	8 891 210

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 709 413	9 253 902
Kortsiktig gjeld	-730 523	-326 771
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 978 890	8 927 131

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 981 086	7 979 356	8 030 000	7 980 000
Andre inntekter	3	1 390 718	1 232 969	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 371 804	9 212 325	8 030 000	7 980 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 607	-30 611	-45 866	-35 251
Styrehonorar	5	-188 700	-217 100	-220 000	-250 000
Avskrivninger	14	-194 831	-194 831	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 680	-9 399	-9 700	-9 800
Forretningsførerhonorar		-376 250	-367 070	-377 000	-386 000
Konsulenthonorar	7	-6 512	-5 881	0	-5 001
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 401	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-4 722 325	-2 535 441	-3 900 500	-1 026 230
Forsikringer		-443 566	-428 353	-446 000	-462 000
Festeavgift		-48 000	-48 000	-48 720	-50 000
Kommunale avgifter	9	-1 039 313	-1 010 680	-1 100 000	-1 071 383
Energi/fyring		-1 241 374	-788 412	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-546 424	-540 305	-560 000	-565 001
Andre driftskostnader	10	-495 500	-292 550	-528 252	-553 613
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 362 481	-6 492 032	-8 559 439	-5 737 679
DRIFTSRESULTAT		9 323	2 720 292	-529 439	2 242 321
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	163 076	222 054	0	0
Finanskostnader	12	-341 993	-420 095	-319 000	-366 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-178 917	-198 041	-319 000	-366 000
ÅRSRESULTAT		-169 594	2 522 252	-848 439	1 876 321
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 522 252		
Fra opptjent egenkapital		-169 594	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 285 426	60 285 426
Tomt		3 096 448	3 096 448
Andre varige driftsmidler	14	2 475 950	2 670 780
Langsiktige fordringer	16,17	6 840 933	7 496 177
SUM ANLEGGSMIDLER		72 698 757	73 548 832
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 146	24 606
Andre kortsiktige fordringer	15	316 823	186 829
Driftskonto OBOS-banken		3 206 605	3 915 739
Sparekonto OBOS-banken		5 137 839	5 126 728
SUM OMLØPSMIDLER		8 709 413	9 253 902
SUM EIENDELER		81 408 170	82 802 733
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Annen egenkapital	16, 17	49 165 015	49 989 853
SUM EGENKAPITAL		49 173 515	49 998 353
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 071 332	16 044 810
Borettsinnskudd	19	16 432 800	16 432 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 504 132	32 477 610
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		372 125	109 509
Påløpte renter		48 212	42 861
Påløpte avdrag		163 445	174 401
Annen kortsiktig gjeld	20	146 742	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		730 523	326 771

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

81 408 170 82 802 733

Pantstillelse	21	44 599 200	44 599 200
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 09.05.2022

Styret i Stokke Trygdeboliger Borettslag

Svein Olaf Ødeskaug/s/

John Sulesund/s/

Roy-Anders Standal/s/

Silje Marie Kvernsmyr/s/

Turid Bakken/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 138 164
Parkeringsleie	12 840
Garasjeleie	149 250
Carport-leie	75 600
Lokaler (Engveien)	580 992
Festeavgift	48 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 004 846

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-7 800
Garasjeleie	-6 000
Motorvarmer	-5 760
Garasjeleie	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 981 086

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avdrag Lån Kommunalbanken, Sandefjord Kommune	655 244
Driftskostnader Engveien, andel Sandefjord Kommune	735 474
SUM ANDRE INNTEKTER	1 390 718

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 607
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 607

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 188 700.

Styret honoreres pr møte.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 328, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 680.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 512
SUM KONSULENTHONORAR	-6 512

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-150 000
Utvendig malerarbeid, Åsly og Vear, Engers Malefirma	-1 750 269
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 900 269
Drift/vedlikehold bygninger	-83 756
Drift/vedlikehold VVS	-6 113
Drift/vedlikehold elektro	-210 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-346 931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 362
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 011 833
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 853
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 722 325

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 039 313
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 039 313

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 912
Lyspærer og sikringer	-11 098
Vaktmestertjenester	-409 507
Renhold ved firmaer	-29 692
Trykksaker	-1 966
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 328
Andre kontorkostnader	-780
Porto	-1 268
Bank- og kortgebyr	-2 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-495 500

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	11 111
Andre renteinntekter	151 965
SUM FINANSINNEKTER	163 076

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Kommunalbanken	-186 557
Kommunalbanken	-155 436
SUM FINANSKOSTNADER	-341 993

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	-405 502	
Avskrevet i år	-84 684	
		1 203 485
Garasjeanlegg		
Kostpris	11 616	
Avskrevet tidligere	-11 615	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2015	1 663 751	
Avskrevet tidligere	-415 938	
Avskrevet i år	-83 188	
		1 164 626
Søppelhus		
Tilgang 2015	269 594	
Avskrevet tidligere	-134 797	
Avskrevet i år	-26 959	
		107 838
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 475 950

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

Sandefjord Kommune	316 823
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	316 823

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital IB	42 493 676	
Årets resultat	-169 594	
Opptjent egenkapital 31.12.		42 324 082
Fordring vedr. lån, se note 17		6 840 933
SUM ANNEN EGENKAPITAL		49 165 015

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-15 016 000	
Nedbetalt tidligere	7 662 615	
Nedbetalt i år	648 591	
		-6 704 794

Kommunalbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2002	-12 141 200	
Nedbetalt tidligere	3 449 775	
Nedbetalt i år	324 887	
		-8 366 538

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 071 332****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973		-16 432 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-16 432 800

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer		-146 742
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-146 742

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 432 800
Pantelån	15 071 332
Påløpte avdrag	163 445
	<hr/>
	31 667 577

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

Bygninger	60 285 426
Tomt	3 096 448
TOTALT	<hr/> 63 381 874

Innkomne forslag

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Vedtektsendring – paragraf 2-1(5)

Opprinnelig tekst:

- (5) Bare personer som oppebærer trygd etter folketrygden kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av Sandefjord kommune. For boligene i Liaveien 7 og 9, andelseiere 41 tom 48 skal kjøper godkjennes av styret i borettslaget. Nødvendig dokumentasjon som viser at kjøper er trygdet etter folketrygden skal fremvises. Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle overta andelen uten kommunens samtykke.

Forslag til ny tekst:

- (5) 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.

C) Vedtektsendring – paragraf 2-1(7)

Opprinnelig tekst:

Sandefjord kommune kan også tegne andeler inntil 75% av andelene for framleie av de tilhørende lieligheter til personer som oppebærer trygd eller pensjon.

Erstattes i sin helhet med nytt punkt 2-1(4):

Sandefjord kommune kan i tillegg eie inntil 20% av andelene, for fremleie av de tilhørende leiligheter til personer som oppbærer trygd eller pensjon. Ved innføringen av denne regel etter borettslagslovens §4-3 eier Sandefjord kommune flere andeler. De er ikke pliktig å selge seg ned, men kan heller ikke kjøpe seg opp før de er under totalt 30%.

D) Vedtektsendring – paragraf 5-2(3)

Opprinnelig tekst:

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til ny tekst:

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

E) Vedtektsendring – paragraf 8-1(1)

Opprinnelig tekst:

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem personlige varamedlemmer.

Forslag til ny tekst:

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

F) Vedtektsendring – paragraf 8-1(3)

Opprinnelig tekst:

- (1) Sandefjord kommune har rett til å oppnevne leder og to styremedlemmer med varamedlemmer. Disse blir oppnevnt hvert fjerde år umiddelbart etter kommunevalget. BBL har rett til å oppnevne et styremedlem med varamedlem. Avstår BBL denne retten går den til generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger uansett styrets femte medlem med vara. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til ny tekst:

- (1) Sandefjord kommune har rett til å oppnevne leder og to styremedlemmer med varamedlemmer. Disse blir oppnevnt hvert fjerde år umiddelbart etter kommunevalget. Generalforsamlingen velger øvrige styremedlemmer med vara. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Stokke Trygdeboliger Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Henrik Erichsen som kan kontaktes på telefon 952 72 584.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	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 Ventilasjonsanlegget på Engveien senter er byttet ut. Ringeanlegget i Engveien 4B besluttet skiftet til nytt Videoanlegg med telefon.
2014	Div. vedlikehold	Takomlegging på alle bygningene avd. Åsly Montert ventilasjonsaggregater avd. Engveien Montert vanntett 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

		<p>Utbygging av vinduer og dører i kafeteriaen Engveien.</p> <p>Utbygging av vinduer og dører i den gamle delen av Engveien, samt malt innerdører.</p> <p>Bygget avfallshus Liaveien</p> <p>Bygge bod til crossere</p>
--	--	--

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: of@obos.no

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