

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL



(det første spadetaket)

Den 100.ordinære Selskapsforsamling

Torsdag 2. juni 2022 kl. 19.00

TROND IL
Klubbhus

ÅRSMELDING OG REGNSKAP

FOR 2021

Til andelseiere i TKB

I samsvar med §10 i vedtektene til TKB kaller vi inn til den 100. ordinære selskapsforsamling i Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL.

Dato: torsdag 2. juni 2022

Tid: kl. 19.00

Sted: Trond IL. Klubbhus

Saksliste:

1. Åpning ved leder

2. Konstituering

1. Valg av møteleder
2. Valg av møtesekretær
3. Valg av to medlemmer til å skrive under protokollene
4. Valg av tellekorps

3. Styrets årsberetning for styreperioden 19.8.21 – 2.6-22

4. Regnskap

1. Regnskapet for 2021 (se vedlegg 1)
2. Merknader fra revisor
3. Merknader fra kontrollkomiteen
4. Kommentarer til regnskapet

5. Endelig budsjett for 2022 (se vedlegg 2)

6. Godtgjøring til styret og revisor for 2021

1. Samlet godtgjørelse til styret for 2021 følge budsjett 200 000,-
2. Revisors honorar for 2021, fastsettes etter regning.

7. Vedtakssaker

1. Revisjon av instruks for tilsynsførere. (se vedlegg 3)

8. Informasjonssaker

1. Historien til TKB
2. 100-års jubileet!
3. Piperehabilitering framdrift.
4. Reklamasjon på maling

9. Valg

1. Tre styremedlemmer
2. Tre varamedlemmer
3. Revisor
4. Kontrollkomité
5. Tilsynsførere
6. Valgkomité

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Protokoll

Servering av snitter, kake, kaffe og te i pausen.

Alle registrerte andelshavere har stemmerett. Beboere på framleiekontrakt har møte- og talerett, men ikke stemmerett med mindre de møter med skriftlig og datert fullmakt, underskrevet av andelshaver. En andelseier kan la seg representere ved en skriftlig fullmakt, men ingen andelseiere kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Bare de saker som er nevnt i innkallingen kan tas opp til behandling.

Velkommen

Trondheim 18. mai 2022

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL
Styret

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Styrets årsberetning for 2021

Perioden august 2021 til juni 2022

Styrets sammensetning i perioden:

Leder	Mikael Gullikstad
Nestleder	Roger Lian
Sekretær	Frode Tvinnereim (til oktober 2020)
Styremedlem/Arkivar	Marte Tidemann Veium
Styremedlem	Nils Kobberstad
1. Vara	Dag Østerhagen
2. Vara	Siri Denstad Langlo
3. Vara	Jaya Thomlison

Kontrollkomité:

Medlem	Gunnar Grut
Medlem	Gyrid Kaldestad
Medlem	Ragnhild Molnes
Vara	Klaus Holm

Valgkomité:

Medlem	Mia Knudsen (3. avd)
Medlem	Anne Sofie Echoff Salvesen (2. avd)
Medlem	Arnstein Syltern (1.avd)

Tilsynsførere:

1. avd.	Lasse Berg Rindal og Andreas Wenk
2. avd.	Olivier Herail og Mauritz Arne Olausen
3. avd.	Are Kristensen og Linda Røsvik Vikaune

Boliger:

Boligmassen i TKB består av 16 firemannsboliger og 11 tomannsboliger, til sammen utgjør dette 86 leiligheter

Salg av leiligheter i perioden info fra forretningsfører.

nr.	selger	kjøper	dato	pris
15	Randi Hjorth Søren Hjorth	Turid Helene Vollmo	15.07.21	6.200.000
16	Astrid Røkke Sverre Winther	Harry Arne Solberg	03.08.21	7.030.000
41	Tanja Iveland	Tormod Osen Ingeborg Pay	06.12.21	6.150.000
43	Johan Storseth Katrine Nordlund Holte	Martin Skille Julie Rønning	22.04.21	5.390.000
54	Kjell Erik Dahl-Andersen	Torstein Eide Lynn J. Mcnaughtan	04.01.21	7.250.000
78	Torstein Eide Lynn J. Mcnaughtan	Kjersti Havdal Håkon Celius	14.07.21	6.350.000

Vi ønsker alle nye andelseiere hjertelig velkommen til TKB

Møtevirksomhet

Styret gjennomførte ni møter i perioden, fem i 2021 og fire i 2022. I tillegg har styreleder og styremedlemmene fortløpende håndtert og besvart et stort antall e-poster og henvendelser på telefon.

Styrets arbeid 2021-22

100 år tenk det! Det som en gang var et sosialt boligbyggeprosjekt, er en godt gående 100 åring. En 100 åring som er mer attraktiv enn noensinne. Vi opplever stor etterspørsel, gode priser og ikke minst et godt bomiljø. Grunnverdien for vårt borettslag et godt bomiljø. Det er vår visjon, og styrets mål med alt arbeidet vi gjør i løpet av året.

Et godt bomiljø handler om flere faktorer. Den ene er at husene som vi tilbringer så mye av våre liv i er godt vedlikeholdt og i en god teknisk stand slik at vi kan føle oss trygge og avslappa i hjemmene våre.

Det andre er at TKB er tuftet på felleskapet mellom oss som bor her. Vi er alle individer som det heter, men for at borettslag skal fungere og at verdiene vi besitter skal tas vare på er samarbeid og gode naboforhold en forutsetning. Det kommer ikke av seg selv. Felleskap vokser fram av et ønske om å bidra med stort og smått til lokalmiljøet og borettslaget. Et barn i borettslaget sa det så treffende, når han sa det at det var godt å være en del av et lag nemlig borettslaget. Det er styrets visjon at vi skal videreføre den gode fellesskapsfølelsen og bruke den styrket det kollektive bringer med seg.

Sverresborg Malerservice fikk malt husene i løpet av 2021. Dessverre er ikke resultatet godt nok en del steder. Malingen har sprukket opp og boblet seg på værutsatte vegger på flere hus. Styret er i en prosess sammen med byggeleder Knut Kaasbøl for å finne årsaken til dette. Er det dårlig arbeid, eller feil på produktene som er brukt? Er forarbeidene før maling ble påført utført på riktig måte. Uansett så vil ikke styret godta det resultatet vi har nå, og vil følge opp og sørge for at husene blir behandlet riktig.

Styret har sammen med tilsynsførerne sett på instruksene deres. Den ble sist revidert i 2014 og trengte en oppdatering. Vedlagt er forslag til endring av tilsynsførerinstruksene.

Festkomiteen har planlagt storstilt jubileumshelg 9-11. september. Det blir aktiviteter og moro for alle aldre. Styret lar festkomiteen presentere program og festligheter på selskapsforsamlingen. Arbeidet med historien til TKB er i slutfasen og verket vil bli presentert og utgitt i forbindelse med jubileumshelga.

Vibbo er den kommunikasjonsplattformen styret helst ser at dere bruker. Vi er heller ikke dyktige nok til å gi tilbakemeldinger raskt nok i en del saker. Dere melder til styret på Vibbo, e-post, sms, messenger eller legger lapp i postkassa. Her er noe av problemet, når kommunikasjon blir spredt på ulikt vis, er det en utfordring å fange opp alt. Samtidig er vi på ulike nivå ved bruk av teknologi og styret må bli dyktigere til å fange opp alt, men styret ser helst at flest mulig bruker Vibbo til formell kontakt med styret. Facebooksiden blir en mer uformell arena for debatt og informasjon. Hjemmesidene tkb.no er plassen der dere skal finne relevante dokumenter og tillitsvalgte som kan kontaktes.

Treplangruppa i styret følger opp treplanen, og vil sette i verk de tiltak som er beskrevet. Enkelte utendørs klatreplanter ødelegger panel og korter ned tiden til vi må rehabilitere på nytt. Anbefalingene fra maler og byggeleder er at disse fjernes.

Det har vært mindre aktivitet med rehabilitering av piper de siste to årene. Dette arbeidet vil bli gjenopptatt i neste styreperiode..

Virksomhetens art

Trondhjems Kooperative Boligselskap borettslag er et frittstående borettslag med formål å stille boliger til rådighet for andelseierne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune.

Visjon og strategi

Trondhjems Kooperative Boligselskap borettslag er et borettslag som har fellesskap og godt naboskap som sine grunnverdier. Andelseierne i TKB har dermed det kollektive som identitetsmarkør.

Følgende punkt skal stå i fokus for TKB's drift og virksomhet:

* TKB's bygninger holdes ved like og holdes i hevd i den stil den ble bygget på 1920-tallet. For å oppnå dette best mulig følger TKB de anvisninger som byantikvaren gir.

* Landskapet rundt TKB's bygninger skal ivaretas som det kulturlandskapet det er, og alle beboerne skal ha glede av fellesarealene.

* I TKB skal miljøet ivaretas. TKB oppfordrer til f.eks. økologisk dyrking, kompostering og tilrettelegging av forholdene for bier og humler.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat 2021

Regnskap for 2021 viser et underskudd på kr -12 184 810. Det regnskapsmessige underskuddet skyldes kostnader ved takrehabilitering og maling av husene. Kostnadene finansieres ved bruk av egenkapital og låneopptak i Obosbanken.

Borettslagets har pr 31.12.2021 en negativ egenkapital på kr -3 087 528.

Pr 31.12.2021 har borettslaget kr 3 142 625 i disponible midler.

Selskapets styre bekrefter at regnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets resultat i 2021, samt selskapets finansielle stilling og likviditet pr 31.12.2021.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

HMS

Styret arbeider med å lage en helhetlig plan for HMS-arbeidet. Prioriterte områder nå er oppfølging av brannvern etter feiertilsyn, samt kontroll av brannvarslingsanlegg.

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2021 ikke hatt noen ansatte.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet. Det ikke iverksatt og planlegges ikke spesielle tiltak med hensyn til miljø.

Likestilling

Selskapet tilstreber å oppnå likestilling i selskapets styrende organer. Av 21 verv er 8 besatt av kvinner mens 13 er menn. Dette bør utjevnes ved årets valg, særlig styret er preget av godt voksne menn.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt andre forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

TAKK!

Styret sender en stor takk til tilsynsførere, kontrollkomité, valgkomité, og festkomite også til alle beboere for engasjement og samarbeid for å skape et trygt og trivelig bomiljø i TKB!

Vi ønsker alle en god sommer!

Trondheim 18. mai 2022

For styret i

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Mikael Gullikstad

Roger Lian

Marte Tidemann Veium

Nils Kobberstad

Frode Tvinnereim

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Vedtaksaker

7.1 Tilsynsførerinstruks (se vedlegg 3)

Bakgrunn

Styret har sammen med tilsynsførerne hatt en gjennomgang av instruksene deres, og fremmer forslag til endringer.

Forslag til vedtak

Selskapsforsamlingen vedtar endringer i tilsynsfører som framlagt av styret.

Informasjonssaker

Sak 8.1 Historien til TKB

Historikerne er godt i gang med bokprosjektet og skriver følgende om boka:

Målet med bokprosjektet er å lage en historie som både tar for seg de rent historiske begivenhetene som førte til etableringen av TKB, og å redegjøre for selskapets 100-årige historie. I tillegg formidle hverdagshistorier gjennom intervjuer og billedinnsamling fra beboere, og sette TKB inn i en bolighistorisk- og boligpolitisk sammenheng som gjør rede for de sosiale-, politiske- og samfunnsmessige idealene som TKB er tuftet på. Boka skal i utgangspunktet være en gave til andelseierne.

Litt av innholdet:

- Historisk fagtekst om lagets bakgrunn og utvikling gjennom 100 år.
Historiker Øyvind Thomassen/historiker Unn Kristin Daling
- Boligplanens utvikling i Trondheim de siste 150 år.
Gunnar Houen, tidligere Byantikvar i Trondheim
- TKB som eksempel på utviklingen av bokkvalitet og boligmiljø i Norge.
Erling Dokk Holm, førsteamanuensis NMBU
- TKB's rolle for dannelsen av boligkooperativene i Norge.
Erling Annaniassen, forfatter av NBBL's historie
- Fra boligandel til fritt marked. Boligomsetning gjennom 100 år.
Journalist Lars Olufsen (og Tore Johannesen NBBL)
- Oppvekst og opplevelser i TKB gjennom tidene. Intervjuer med nåværende og tidligere beboere.
Journalist Lars Olufsen/historiker Unn Kristin Daling
- Kjøkkenet i 100 år - rommet som forteller hvordan vi lever.
Journalist Lars Olufsen
- Pelsekspresen - da det gikk trikk til Rosenborg.
Lars Olufsen (og Rune Kjenstad, Sporveishistorisk forening)

Rikt utvalg historiske bilder fra Rosenborg og innsamlede bilder fra nåværende og tidligere beboere.

Tittel: "Drømmen om et bedre liv". Historien om Trondheim Kooperative Boligselskap, 1922-2022.

Sak 8.2 TKB 100 år, jubileumshelg

Vårt fantastiske borettslag fyller 100 år og vi fortjener ein skikkelig fest, eller skal vi si festival? Festkomitéen har ein ganske klar plan/draum om hvordan vi skal feire. Vi håper at så mange som mogleg vil få med seg dette neste sommar.

TKB fyller 100 år!

Sett av helga 9.-11. September 2022, for da blir det jubileumshelg.

Program: (foreløpig)

Fredag 09.september:

Rigge/pyntefest kl 18-20 for alle som kan bidra

Pizza og TKB-quiz kl 20-22 (påmelding nødvendig)

Lørdag 10.september:

TKB vandring/"åpne hus": kl 12-15

Offisiell åpning: kl 15-16

Mottagelse kl. 18

Middag(m/dessert): kl 18.30 (påmelding nødvendig)

Fest utover kvelden

Søndag 11.september:

Loppemarked og café

Vil vil gjerne at alle bidrar med noe, og vi trenger hjelp til følgende:

- Frivillige til å **bake kaker**, 10 kaker til Lørdag og 6 kaker til Søndag.
- **Kaffe(koke)ansvarlige** Lørdag og Søndag: 4-6 stk
- **Ryddekomité**: 10 personer
- 2 **søppelsorteringsgeneraler**
- **Rigg & pyntekomité** til Fredag ettermiddag: 10 personer
- **Premieansvarlig**: 5 frivillige som kan skaffe 5 stk fine premier til quiz (fredag).
- **Ansvarlige i café på Søndag**: 4-5 stk
- Åpent hus eller aktiviteter i forbindelse med TKB vandring (alle som vil)
- Alle som ønsker det kan delta med salg av lopper på søndagens loppemarked.

Frivillige til "åpent hus"/TKB vandring Lørdag 10.09.22:

Arrangementskomitéen foreslår at det legges til rette for "åpent hus" i forbindelse med TKB- vandring gjennom alle tre avdelinger. Målet er at vi alle blir bedre kjent med historia til TKB, de ulike boligene, og vi legger opp til aktiviteter for store og små i alle avdelinger. Vi håper så mange som mulig kan åpne opp sine hjem. Det er frivillig, og om man ønsker kan man i tillegg gjøre noe utav det. (Eksempel på tema: konsert, vaffelprat, spåkone, prat om arkitektur, diktopplesing etc.)

Tenk over hva du vil hjelpe til med, og gi beskjed til **Tonje Bostad (41122208)**.

Vi sender også rundt skjema på selskapsforsamling.

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Mvh festkomitéen (som du gjerne må slå av en festlig prat med!)
Solveig Hareide, Gyrid Nordal Kaldestad, Tonje Bostad, Arnstein Johannes Syltern,
Gunhild Skjærvø, Kathrine Rønning Tvinnereim og Shoppna Das Hadders

Sak 8.3 Piperehabilitering framdrift.

Trondheim brann og redningstjeneste (TBRT) har gjennomført inspeksjon av pipene i borettslaget. Styret mottar rapportene i Altinn og vil informere om rapportene som har kommet inn og hvordan informasjonen skal distribueres til andelseierne.

Sak 8.4 Reklamasjon på maling

Som det er omtalt i styrets arbeid i perioden er det en prosess for å rette opp de manglene som er avdekket i forbindelse med malerarbeidet. Styret vil informere om saken.

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.		1 923 855	4 031 107	1 923 855	3 142 625
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-12 184 810	-7 361 072	-12 658 648	679 400
Tillegg for nye langsiktige lån	14	35 000 000	21 190 477	13 550 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-21 596 420	-15 936 657	-972 000	-1 215 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 218 770	-2 107 252	-80 648	-535 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 142 625	1 923 855	-1 843 207	2 607 025

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 574 539	3 533 702
Kortsiktig gjeld	-431 914	-1 609 847
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 142 625	1 923 855

TRONDHJEMS KOOPERATIVE BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
ORG.NR. 953 683 636, KUNDENR. 9280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 624 032	4 185 924	4 346 952	4 901 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 624 032	4 185 924	4 346 952	4 901 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	0	-65 000	-65 000
Styrehonorar	4	-200 000	0	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-15 000	1 625	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-91 790	-90 521	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-3 219	-14 625	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-13 875 821	-9 106 103	-14 050 000	-600 000
Forsikringer		-476 190	-427 258	-475 000	-550 000
Festeavgift		-4 604	-4 604	-4 600	-4 600
Kommunale avgifter	8	-1 067 240	-1 036 637	-1 080 000	-1 095 000
Energi		-38 368	-31 613	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 346	-323 615	-332 000	-380 000
Andre driftskostnader	9	-188 119	-100 121	-100 000	-507 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 334 897	-11 133 472	-16 485 600	-3 572 600
DRIFTSRESULTAT		-11 710 865	-6 947 548	-12 138 648	1 328 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	58 780	73 796	15 000	0
Finanskostnader	11	-532 725	-487 320	-535 000	-649 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-473 945	-413 524	-520 000	-649 000
ÅRSRESULTAT		-12 184 810	-7 361 072	-12 658 648	679 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-9 097 282	-7 361 072		
Udekket tap		-3 087 528	0		

TRONDHJEMS KOOPERATIVE BOLIGSELSKAP BORETTSLAG ORG.NR. 953 683 636
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 476 904	29 476 904
SUM ANLEGGSMIDLER		29 476 904	29 476 904
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 171	4 630
Forskuddsbetalte kostnader		98 564	82 279
Driftskonto OBOS-banken		795 504	2 829 785
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 860	0
Sparekonto OBOS-banken		2 593 440	8 534
Innestående i andre banker		0	608 474
SUM OMLØPSMIDLER		3 574 539	3 533 702
SUM EIENDELER		33 051 443	33 010 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		0	9 097 282
Udekket tap	13	-3 087 528	0
SUM EGENKAPITAL		-3 078 928	9 105 882
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	34 594 057	21 190 477
Borettsinnskudd	15	1 104 400	1 104 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 698 457	22 294 877
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 214	26 762
Gamle forskudd felleskostnader		13 668	0
Leverandørgjeld		279 370	1 572 323
Skyldige offentlige avgifter	16	109 060	0
Påløpte renter		3 602	10 762
SUM KORTSIKTIG GJELD		431 914	1 609 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 051 443	33 010 606
Pantstillelse	17	37 208 800	51 704 400
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.05.2022

Styret i Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

Mikael Gullikstad /s/

Nils Kobberstad /s/

Frode Tvinnereim /s/

Roger Lian /s/

Marte T. Veium /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	4 624 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 624 032

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 517, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 219
SUM KONSULENTHONORAR	-3 219

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse (Knut H Kaasbøll)	-169 850
Bygningsgebyr (Trondheim kommune)	-3 560
Takarbeid (Trepro AS)	-8 050 262
Malerarbeid (Sverresborg Malerservice AS)	-4 977 344
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-13 201 016
Drift/vedlikehold bygninger	-132 210
Drift/vedlikehold VVS	-17 290
Drift/vedlikehold elektro	-13 631
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-437 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 138
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 080
Egenandel forsikring	-20 000
Diverse materialer	-697
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 875 821

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-512 677
Vann- og avløpsavgift	-333 378
Feieavgift	-20 451
Renovasjonsavgift	-200 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 067 240

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-45 672
Snørydding	-35 700
Andre fremmede tjenester	-64 451
Trykksaker	-5 938
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 517
Andre kontorkostnader	-8 784
Telefon, annet	-3 735
Porto	-3 136
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 299
Bank- og kortgebyr	-3 897
Velferdskostnader	-5 990
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 119

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 503
SUM FINANSINNEKTER	58 780

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Nordea, swaprenter	-17 357
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-282 196
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 184
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 023
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-200 344
Renter på leverandørgjeld	-621
SUM FINANSKOSTNADER	-532 725

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 906 478
Tilgang 2005	8 646 404
Tilgang 2009	18 924 021
SUM BYGNINGER	29 476 904

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-29 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 809 523	
Nedbetalt i år	21 190 477	

0

OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-5 000 000	
Nedbetalt i år	152 763	
		-4 847 237

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-30 000 000	
Nedbetalt i år	253 180	
		-29 746 820

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-34 594 057****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-1 104 400
-------------	--	------------

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 104 400****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-80 860
Skyldig arbeidsgiveravgift		-28 200

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-109 060**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 104 400
Pantelån	34 594 057
TOTALT	35 698 457

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

Bygninger	29 476 904
TOTALT	29 476 904

Til generalforsamlingen i Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 19. mai 2022
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

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."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-20 06:42:15 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>

Trondhjems Kooperative Boligselskap

Budsjettforslag 2022	2022	2021
Felleskostnader	4 901 000	4 346 952
Andre inntekter	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER	4 901 000	4 346 952
Personalkostnader	-.65 000	-.65 000
Styrehonorar	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar	-95 000	-93 000
Konsulenthonorar	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	-600 000	-500 000
Takrehabilitering	0	-8 550 000
Maling av bygninger	0	-5 000 000
Forsikringer	-550 000	-475 000
Festeavgift	-4 600	-4 600
Kommunale avgifter	-1 095 000	-1 080 000
Energi	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd	-380 000	-332 000
Andre driftskostnader	-507 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 572 600	- 16 485 600
DRIFTSRESULTAT	1 328 400	-12 138 648
Finansinntekter	0	15 000
Finanskostnader	-649 000	-535 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	13 550 000
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-1 215 000	-972 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-1 864 000	12 058 000
ÅRSRESULTAT	-535 600	-80 648

Forslaget medfører ingen endring av felleskostnadene.

Husleie 4-mannsbolig: 4 369

Husleie 2-mannsbolig: 5 855

Budsjettunderskuddet dekkes av disponible midler.

TRONDHJEMS KOOPERATIVE BOLIGSELSKAP TKB

TKB Tilsynsførerinstruks

Arbeidsinstruks for tilsynsutvalget. Vedtatt i selskapsforsamling i juni 2022.

Tilsynsutvalget skal:

1. Være bindeledd mellom den enkelte andelseier og styret når det gjelder husene tilstand og uteområdet.

2. Kontakte styret ved vesentlig mislighold av uteområdet.

3. Ved innkjøp gjelder følgende:

* Ved kjøp under kr. 3000,- sendes kvittering til utlegg@obos.no. Deretter vil styret godkjenne utlegget.

* Ved kjøp over kr. 3000,- skal det søkes styret skriftlig, gjerne med produktinformasjon og funksjon / behov. Kvittering sendes også i dette tilfellet til utlegg@obos.no. Deretter vil styret godkjenne utlegget.

Ved service av utstyr og/eller innkjøp av utstyr gjelder:

Dersom borettslaget har gjort avtale med firmaer/forretninger ber styret om at disse benyttes. Ellers bør tilsynsførerne sjekke priser og benytte rimeligste alternativ.

4. Foreta befaring av bygningsmassen. Avdelingens tilsynsførere sammen med minst en fra en annen avdeling:

a) Det bør foretas en befaring på våren som har som hovedformål å se på det ytre vedlikehold av bygningene, det vil si både maling og trekonstruksjoner.

(Se vedlegg under: Sjekkliste for tilsynsførere!)

b) I tillegg bør det være en befaring på høsten som tar for seg generelt vedlikehold av fellesområdene. På bakgrunn av disse befaringer lager tilsynsførerne en oversikt til styret som kan brukes når eventuelle skader skal utbedres. En bes også rapportere til styret

vedr. fiberkabler som ikke er i orden. Akutte problemer meldes umiddelbart direkte til styret.

* Ha oppsyn med internbelysning. Gi beskjed til borettslagets leverandør av elektrotjenstester med kopi til styret dersom gatebelysning ikke er i drift.

5. Iverksette dugnader i hver sin avdeling. Tilsynsfører bestiller selv den eller de avfallscontainere som er best egnet for formålet. (Rent hageavfall og generelt avfall.)

Bestille annet nødvendig materiell til dugnaden.

Tilsynsførerne bør drøfte om også rensning av takrenner bør inngå som en del av dugnaden.

6. Være ansvarlig for at flagget blir heist på offentlige flaggdager og ellers når det måtte være påkrevet eller ønskelig.

7. TKB bruker i hovedsak Vibbo eller epost som hovedkanal for informasjon. Det er fortsatt utdeling i postkasser ved innkalling til selskapsforsamling, da ikke alle beboere benytter seg av epost.

8. Alle tilsynsførere og styret holder et fellesmøte minst en gang i året.

9. Honorar: For utbetaling av vedtektsbestemt honorar for tilsynsførere leverer tilsynsførerne innen utgangen av mai måned de nødvendige opplysninger til styret. Opplysningene leveres på honorarskjemaet.

Vedlegg:

SJEKKLISTE FOR TILSYNSFØRERE I TKB:

Her følger en sjekklister for tilsynsførerne. Hvert av disse punktene bør kontrolleres minst en gang i året:

DØRER:

Sjekk den generelle tilstanden, samt maling. Er det tegn på råde?

VINDUER:

Maling. Ser du noen spor etter lekkasjer, i den grad det er synlig ved visuell inspeksjon?

TRAPPER:

Generell tilstand. Er trappene trygge å bruke?

TAKRENNER:

Generell tilstand. Er det noen tegn på lekkasjer eller at takrenner er tette? Er det tegn på råteskader på vannbord?

YTRE KABLING / EL-ANLEGG:

Se spesielt etter løse kabler. Fiberkabler er spesielt utsatte for brudd. Ligger disse

utsatt?

PIPE OG TAK:

Sjekk tilstanden i en grad det er mulig. NB: En skal ikke bevege seg opp på takene!

Sjekk om det ligger istapper bak takrenne (nærmest vegg) om vinteren.

GENERELT:

* Generell tilstand på veggmaling (helligdager, avskalling).

* Se til at beplantning (busker/Trær) ikke berører husvegger.

Trondhjems Kooperative Boligselskap

FULLMAKTSKJEMA

Andelshavere som selv ikke kan møte på boligselskapets generalforsamling, kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av andre. Fullmakten kan begrenses ved å angi hvordan det skal stemmes i den enkelte sak, dette må i så fall framgå av fullmakten.

Undertegnede gir herved:

Navn: _____

Fullmakt til å representere min/vår andel ved ordinær generalforsamling i
Trondhjems Kooperative Boligselskap den 2. juni 2022.

Evt. begrensning: _____

Sted/dato: _____

Andel/leilighet: _____

Underskrift(er): _____

andelseier

Fullmakten må leveres boligselskapets styre før møtet starter. Ingen kan være fullmektig for mere enn en andelshaver.

