



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 347 970  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STENEN 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: 26.05.2025

### 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, 16.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953347970

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 420 800	1 296 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 420 800</b>	<b>1 296 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		641 407	640 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>675 637</b>	<b>674 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>745 163</b>	<b>621 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 229	4 232
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 229</b>	<b>4 232</b>
Annen finanskostnad		576 334	502 261
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>576 334</b>	<b>502 261</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-571 105</b>	<b>-498 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 058	123 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 094 400	2 094 400
Sum varige driftsmidler		2 094 400	2 094 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 964	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		2 123 364	2 119 022
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		298 870	389 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 870	389 534
Sum omløpsmidler		298 870	389 534
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 422 235</b>	<b>2 508 556</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 562 687	7 736 745
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 562 687</b>	<b>-7 736 745</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 561 087</b>	<b>-7 735 145</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 754 378	9 955 913
Øvrig langsiktig gjeld		225 825	222 415
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 980 203</b>	<b>10 178 328</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 980 203</b>	<b>10 178 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 118	65 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 118</b>	<b>65 373</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 983 321</b>	<b>10 243 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 422 235</b>	<b>2 508 556</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505036

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 347 970  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STENEN 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: 26.05.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 953 347 970  
AL STENEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 420 800	1 296 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 420 800</b>	<b>1 296 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		641 407	640 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>675 637</b>	<b>674 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>745 163</b>	<b>621 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 229	4 232
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 229</b>	<b>4 232</b>
Annen finanskostnad		576 334	502 261
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>576 334</b>	<b>502 261</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-571 105</b>	<b>-498 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 058	123 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>



Organisasjonsnr: 953 347 970  
AL STENEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 094 400	2 094 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		2 123 364	2 119 022
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 870	389 534
Sum omløpsmidler		298 870	389 534
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 422 235</b>	<b>2 508 556</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 562 687	7 736 745



Sum opptjent egenkapital	-7 562 687	-7 736 745
Sum egenkapital	-7 561 087	-7 735 145
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 754 378	9 955 913
Øvrig langsiktig gjeld	225 825	222 415
Sum annen langsiktig gjeld	9 980 203	10 178 328
Sum langsiktig gjeld	9 980 203	10 178 328
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 118	65 373
Sum kortsiktig gjeld	3 118	65 373
Sum gjeld	9 983 321	10 243 701
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 422 235</b>	<b>2 508 556</b>



Organisasjonsnr: 953 347 970  
AL STENEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3133

AL STENEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i AL STENEN 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:

26. mai 2025 kl. 19:00, Træleborg skole.

### 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.

### Allmøte

Allmøte først fra kl 19.00 – 19.30

### 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. IN-ordning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL STENEN 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  
[Navn] 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 [Navn] 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.

#### Vedlegg

- 1. 3133 Stenen Borettslag.pdf
- 2. 3133 Årsregnskap 2024 sign.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.



Sak 7

## IN-ordning

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Melding til Styret om Generalforsamling

Sak til Generalforsamling:

Foreslår at generalforsamling tar en avstemming på interessen for IN-ordning. Med en IN-ordning står alle fritt til selv å betale ned deler eller hele fellesgjelden slik at felleskostnadene reduseres. Det blir opp til den enkelte å benytte seg av ordningen.

Hvis interesse, bes styret undersøke om en slik ordning godkjennes av banken og deretter fremme forslaget på nytt i Generalforsamling. Da kreves det alminnelig flertall av angitte stemmer for å få forslaget vedtatt.

Kostnad for borettslaget:

Etablering: kr 35 000,-

Årlig kostnad: kr 500,- pr bolig = kr 8 000,-

Melding fra:  
Sidsel Ekeberg, eier

Leilighetsnr. 11 - Andelsnr. 11  
Måkeveien 5 C

913 24 503

ekesis@hotmail.com

### Forslag til vedtak

Styret undersøker om dette er aktuelt å gå videre med

### Vedlegg

3. IN-Brosjyre.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

se vedlegg

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Standnes Ellstrøm



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lene Agnete Nilsen
- Sarina Elisabeth Ekelund

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørn Steihaug
- Rune Fredriksen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jørn Steihaug
- Rune Fredriksen

**Vedlegg**

1. VALGKOMITEEN FORSLAG \_2025.pdf

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:

- Rune Fredriksen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sidsel Ekeberg



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Leder Ruth Wegger Måkeveien 5E

Styremedlem Kristian Gihlemon Måkeveien 3B

Styremedlem Rune Fredriksen Måkeveien 3H

Varamedlem Jørn Steihaug Måkeveien 5E

Varamedlem Ronny Standnes Elstrøm Måkeveien 5B

#### Delegat til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegat

Anette Werkland 3G

#### Varadelegert

Ruth Wegger 5E

#### Valgkomiteen

Mathilde Hansen 3E

Sidsel Ekeberg 5C

Styrets medlemmer består av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Stenen Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Stenen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953347970, og ligger i Tønsberg kommune med følgende adresse:

Måkeveien 3,5

Gårds- og bruksnummer:

1006 170

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.

Borettslaget driver ikke med forsikrings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Stenen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon



Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret i 3133 Stenen BRL har etter generalforsamlingen 27/5-30/5-24 avholdt 4 møter i 2024/25.

Styret har utført vanlig styrearbeid. Det har vært en del kontakt og avgjørelser via mail, som så har blitt formelt godkjent på styremøtene. Styret var ikke fornøyd med gjennomføringen av avtalen med Norsk Brannvern. Vi fikk terminert avtalen (den gjaldt ut 2026 – totalt 3 år), og slapp med å betale kun 50% av inngått avtalebeløp. Styret har hatt stort søkelys på økonomien som er meget anstrengt.

Kommunikasjon utført via hjemmeside: [www.vibbo.no/stenen](http://www.vibbo.no/stenen) til de som har samtykket til digital kommunikasjon (alle har samtykket).

Økonomien i Stenen BRL er fortsatt anstrengt og resultatet for 2024 ble – 28.000 kr, selv med stram kostnadsstyring. Betydelige renteøkninger gjorde stort utslag for oss. Styret valgte å øke felleskostnadene med 600,- pr mnd, og har ellers lagt nok et stramt kostnadsbudsjett for 2025. Det er fortsatt stor usikkerhet mht. renteutviklingen i 2025.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventende økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 420 800

## Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 675.637

## Resultat

Årets resultat på kr 174.058 fremkommer i resultatregnskapet og foreslåes overført egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.24 kr 295.752 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold



I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,5% fra 1. Januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenen Borettslag.

## Lån

Stenen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt as rente - pr.31.12.24 – 5,85%

Ny renteendring fra 22.04.25 – 5,70% - effektiv 5,86%.

Det er fortsatt stor usikkerhet om det blir rentenedgang i løpet av 2025. Dette bidrar til at lagets økonomi fortsatt er meget stram, og vi fortsetter å tære på likviditeten. Det kan ikke fortsette.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr.01.01.25)

Driftskonto 0,55% p.a – endret til 0,40% fra 22.04.25

Sparekonto 3,4 % p.a – endret til 3,55% fra 22.04.25

Miljøkonto 3,55% p.a – endret til 3,80% fra 22.04.25

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. Andelsleilighet for 2025.

## 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 2025. Styret har lite handlingsrom utover faste kostnader.

Felleskostnader: 8 000,-

Renter/avdrag: 4.100,- 51,2%

Kommunale avg.: 1.600,- 20,0%

Forsikring: 600,- 7,5%

TV/internett: 520,- 6,5%

Forretningsfører: 380,- 4,8%

Feste avg. 225,- 2,8%

Rest disponibelt 575,- 7,2%

Nåværende felleskostnader vil i følge budsjettet ikke opprettholde borettslagets disponible midler.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AL STENEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul>

**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

2025-04-28 14:15:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J53CA-0LG73-K578X-QF5GX-5QMLL-AKFE0

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### 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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 23

313 Stenen Borettslag.pdf



**AL STENEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 347 970, KUNDENR. 3133**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>324 161</b>	<b>416 949</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		174 058	123 593
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-201 535	-215 859
Innsk. øremerk. bankkto		-932	-522
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-28 409</b>	<b>-92 788</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>295 752</b>	<b>324 161</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		298 870	389 534
Kortsiktig gjeld		-3 118	-65 373
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>295 752</b>	<b>324 161</b>





**AL STENEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 347 970, KUNDENR. 3133**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 420 800	1 296 000	1 421 000	1 536 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 420 800</b>	<b>1 296 000</b>	<b>1 421 000</b>	<b>1 536 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 258	-6 083	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-70 165	-66 635	-70 000	-73 700
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	6	-21 374	-80 638	-55 000	-25 000
Forsikringer		-106 046	-87 386	-96 000	-115 000
Festeavgift		-43 000	-43 000	-43 000	-43 000
Kommunale avgifter	7	-278 058	-247 728	-270 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 888	-89 408	-95 000	-99 600
Andre driftskostnader	8	-20 418	-16 069	-22 200	-27 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-675 637</b>	<b>-674 378</b>	<b>-694 630</b>	<b>-747 630</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>745 163</b>	<b>621 622</b>	<b>726 370</b>	<b>788 370</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	5 229	4 232	0	0
Finanskostnader	10	-576 334	-502 261	-588 000	-566 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-571 105</b>	<b>-498 029</b>	<b>-588 000</b>	<b>-566 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>174 058</b>	<b>123 593</b>	<b>138 370</b>	<b>222 370</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		174 058	123 593		





**AL STENEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 347 970, KUNDENR. 3133**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	2 094 400	2 094 400
Miljøbankkonto, øremerket		28 964	24 622
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 123 364</b>	<b>2 119 022</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		206 403	300 293
Sparekonto OBOS-banken		92 468	89 242
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>298 870</b>	<b>389 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 422 235</b>	<b>2 508 556</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	12	-7 562 687	-7 736 745
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 561 087</b>	<b>-7 735 145</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 754 378	9 955 913
Borettsinnskudd	14	198 400	198 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	27 425	24 015
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 980 203</b>	<b>10 178 328</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		3 118	49 824
Påløpte avdrag		0	15 549
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 118</b>	<b>65 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 422 235</b>	<b>2 508 556</b>
Pantstillelse	16	11 868 400	11 868 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27. 4. 2025  
Styret i AL Stenen Borettslag

Ruth Sophie Wegger /s/

Rune Beck Fredriksen /s/

Kristian Gihlemoen /s/



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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 420 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 420 800</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 258.



**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-6 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 005
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 813
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-21 374</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-278 058
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-278 058</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-17 939
Andre fremmede tjenester	-372
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 052
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-20 418</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 071
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 158
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 229</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-576 334
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-576 334</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	2 094 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 094 400</b>

Gnr.1006/bnr.170

Tomten er festet

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



**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-11 668 727
Nedbetalt tidligere	1 712 814
Nedbetalt i år	201 535
	-9 754 378
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 754 378</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -198 400

**SUM BORETTSINNSKUDD -198 400**

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -27 425

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -27 425**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	198 400
Pantelån	9 754 378
<b>TOTALT</b>	<b>9 952 778</b>

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

Bygninger	2 094 400
<b>TOTALT</b>	<b>2 094 400</b>





# Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 3

18 av 23

IN-Brosjyre.pdf



# IN-Ordringen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

## ⓐ Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

## ⓑ Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagets Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

Vedlegg 3

## ⓐ Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

## ⓑ Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

## ⓐ Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantekjøret som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

## ⓑ Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerens honorar begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en iastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

19 av 23

IN-Brosjyre.pdf



Obos.no

Vedlegg 3

20 av 23



IN-Brosjyre.pdf



**3133 Stenen Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Styreverv på valg:**

**Som styreleder foreslås:**

- Ronny Standnes Ellstrøm - Måkeveien 3b (velges for 1 år)

*(Ruth ble valgt for 1 år og dermed velges Ronny for resten av hennes periode)*

**Som styremedlem foreslås:**

- Sarina Elisabeth Ekelund - Måkeveien 3A (velges for 2 år)
- Lene Agnete Nilsen - Måkeveien 3F (velges for 2 år)

**Som varamedlemmer foreslås:**

- Rune Fredriksen - Måkeveien 3H (velges for 1 år)
- Jørn Steihaug - Måkeveien 5E (velges for 1 år)

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

- Rune Fredriksen (velges for 1 år)

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

- Sidsel Ekeberg (velges for 1 år)

**Det foreslås at vara trer inn som valgkomité:**

- Rune Fredriksen (velges for 1 år)
- Jørn Steihaug (velges for 1 år)

Tønsberg, 09.04.2025

I valgkomiteen for Stenen Borettslag:

Sidsel Ekeberg

Mathilde Hansen



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 3133 Selskapsnavn: AL STENEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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