



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 778 300
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORSTEINTUN 1 OG 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Mona Hassfjord
Myrvegen 99
9020 TROMSDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona Hassfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 201 136	5 789 114
Sum inntekter		6 201 136	5 789 114
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	241 563	288 392
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20	17 990	17 990
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	3 266 858	3 209 280
Sum kostnader		3 526 412	3 515 661
Driftsresultat		2 674 724	2 273 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	22 734	2 039
Sum finanskostnader	17	673 452	364 452
Netto finans		-650 718	-362 414
Ordinært resultat før skattekostnad		2 674 725	2 273 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 674 725	2 273 452
Årsresultat		2 024 006	1 911 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 024 006	1 911 040
Sum overføringer og disponeringer		2 024 006	1 911 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 25	5 776 000	5 776 000
Maskiner og anlegg	20,21, 25	1 868 995	1 886 985
Sum varige driftsmidler		7 644 995	7 662 985
Sum anleggsmidler		7 657 165	7 675 060
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	13 779
Andre fordringer		515 214	528 845
Sum fordringer		515 214	542 624
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	1 880 077	995 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 867 908	983 401
Sum omløpsmidler		2 383 122	1 526 025
SUM EIENDELER		10 040 287	9 201 085

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-19 620 030	-21 531 070
Sum egenkapital	23	-17 588 824	-19 612 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	25 713 585	26 933 790
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	1 400 000	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 113 585	28 333 790
Sum langsiktig gjeld		27 113 585	28 333 790
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		397 827	372 668
Skyldige offentlige avgifter		46 883	32 147
Annen kortsiktig gjeld	25,26	70 815	75 310
Sum kortsiktig gjeld		515 525	480 125
Sum gjeld		27 629 110	28 813 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 040 287	9 201 085



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 619713

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 778 300
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORSTEINTUN 1 OG 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Mona Hassfjord
Myrvegen 99
9020 TROMSDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona Hassfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 948 778 300
STORSTEINTUN 1 OG 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 201 136	5 789 114
Sum inntekter		6 201 136	5 789 114
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	241 563	288 392
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20	17 990	17 990
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 266 858	3 209 280
Sum kostnader		3 526 412	3 515 661
Driftsresultat		2 674 724	2 273 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	22 734	2 039
Sum finanskostnader	17	673 452	364 452
Netto finans		-650 718	-362 414
Ordinært resultat før skattekostnad		2 674 725	2 273 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 674 725	2 273 452
Årsresultat		2 024 006	1 911 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 024 006	1 911 040
Sum overføringer og disponeringer		2 024 006	1 911 040



Organisasjonsnr: 948 778 300
STORSTEINTUN 1 OG 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,25	5 776 000	5 776 000
Maskiner og anlegg	20,21,25	1 868 995	1 886 985
Sum varige driftsmidler		7 644 995	7 662 985

Sum anleggsmidler		7 657 165	7 675 060
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	13 779
Andre fordringer		515 214	528 845
Sum fordringer		515 214	542 624

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	1 880 077	995 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 867 908	983 401

Sum omløpsmidler		2 383 122	1 526 025
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		10 040 287	9 201 085
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-19 620 030	-21 531 070
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	23	-17 588 824	-19 612 830
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	25 713 585	26 933 790
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	1 400 000	1 400 000



Sum annen langsiktig gjeld	27 113 585	28 333 790
Sum langsiktig gjeld	27 113 585	28 333 790
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	397 827	372 668
Skyldige offentlige avgifter	46 883	32 147
Annen kortsiktig gjeld 25,26	70 815	75 310
Sum kortsiktig gjeld	515 525	480 125
Sum gjeld	27 629 110	28 813 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 040 287	9 201 085



Organisasjonsnr: 948 778 300
STORSTEINTUN 1 OG 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Storsteintun 1 og 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storsteintun 1 og 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgjøre 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 25. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: H54LN-DLYN7-LSWGF-M8XV1-U8LTY-2L1Q1



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-05-25 12:14:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H54LN-DLYN7-LSWGF-MBXVI-U8LTY-2L1Q1

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/validator>



Årsregnskap 2022 Storsteintun 1 og 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 191 136	6 191 136	5 775 116	6 652 489
Andre driftsinntekter	2	10 000	0	13 998	0
Sum inntekter		6 201 136	6 191 136	5 789 114	6 652 489
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	21 563	65 324	48 392	67 324
Styrehonorar	4	220 000	215 000	240 000	215 000
Revisjonshonorar	5	9 030	8 393	8 393	10 000
Forretningsførerhonorar		127 402	138 984	138 984	144 266
Konsulentjenester	6	97 951	36 725	82 184	273 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	318 833	3 590 000	343 123	210 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	28 932	0	58 045	10 000
Annet vedlikehold	9	349 399	275 100	238 280	323 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	64 896	65 300	11 012	70 000
Kostnader TV/Internett		549 222	647 136	616 903	474 339
Forsikringskader	11	10 000	0	0	0
Forsikring	12	377 572	381 200	352 854	421 529
Kontingenter		21 600	21 600	21 600	21 600
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 249 417	1 249 917	1 252 475	1 352 642
Energi og brensel	14	15 035	19 000	18 558	21 000
Andre driftskostnader	15	47 569	93 500	66 869	64 000
Avskrivninger	20	17 990	17 990	17 990	8 995
Sum kostnader		3 526 412	6 825 169	3 515 661	3 686 696
Driftsresultat		2 674 724	-634 033	2 273 453	2 965 793
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	22 734	554	2 039	554
Finanskostnader	17	673 452	430 931	364 452	1 139 499
Resultat finansposter		-650 718	-430 377	-362 414	-1 138 945
Årets resultat		2 024 006	-1 064 410	1 911 040	1 826 848
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 024 006	0	1 911 040	0
Sum disponeringer		2 024 006	0	1 911 040	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 045 902	1 045 902	459 920	1 867 599
Periodens resultat		2 024 006	-1 064 410	1 911 040	1 826 848
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		17 990	17 990	17 990	8 995
Avdrag på lån		-1 220 205	-1 324 403	-1 343 009	-1 055 942
Opptak av lån		0	3 000 000	0	0
Innskudd øremerkede midler		-94	-200 024	-38	-200 000
Endring i disponible midler		821 697	429 152	585 982	579 902
Sum disponible midler		1 867 599	1 475 054	1 045 902	2 447 501

Storsteintun 1 og 2 Borettslag - Årsregnskap 2022



Balanse desember 2022 Storsteintun 1 og 2 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	5 369 000	5 369 000
Tomter	19, 25	407 000	407 000
Andre varige fellesanlegg	21, 25	1 860 000	1 860 000
Andre fellesanlegg	20	8 995	26 985
Sum varige anleggsmidler		7 644 995	7 662 985
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	12 169	12 075
Sum finansielle anleggsmidler		12 169	12 075
Sum anleggsmidler		7 657 165	7 675 060
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	13 779
Forskuddsfakturerte kostnader		515 214	528 845
Sum fordringer		515 214	542 624
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 821 582	953 601
Innestående på skattetrekkskonto		46 326	29 800
Sum bankinnskudd og kontanter		1 867 908	983 401
Sum omløpsmidler		2 383 122	1 526 025
SUM EIENDELER		10 040 287	9 201 085

Storsteintun 1 og 2 Borettslag



Balanse desember 2022 Storsteintun 1 og 2 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital 01.01		-19 620 030	-21 531 070
Årets endringer i egenkapital		2 024 006	1 911 040
Sum egenkapital 31.12	23	-17 588 824	-19 612 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	25 713 585	26 933 790
Borettsinnskudd	24, 25	1 400 000	1 400 000
Sum langsiktig gjeld		27 113 585	28 333 790
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 114
Leverandørgjeld		397 827	372 668
Skyldig off. myndigheter		46 883	32 147
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		416	2 958
Påløpne renter		34 370	14 989
Påløpne avdrag	25, 26	36 029	43 549
Gjeld finansieringsforetak		0	6 700
Sum kortsiktig gjeld		515 525	480 125
Sum gjeld		27 629 110	28 813 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 040 287	9 201 085

31.12.22

Storsteintun 1 og 2 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Mona Hassfjord
Styreleder

Ola Stenersen
Styremedlem

Jan Viktor Nilsen
Styremedlem

Petter Møkleby
Styremedlem

Kristina Nymo
Styremedlem

Storsteintun 1 og 2 Borettslag



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	3 793 056	3 793 056	3 461 944	3 982 709
Parkeringsleie	0	0	-9 500	0
Renter lån	426 528	426 528	382 752	1 139 499
TV - Internett	647 136	647 136	589 536	474 339
Avdrag lån	1 324 416	1 324 416	1 350 384	1 055 942
Sum	6 191 136	6 191 136	5 775 116	6 652 489

Borettslaget består av 72 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Andre inntekter	10 000	0	13 998	0
Sum	10 000	0	13 998	0

Andre driftsinntekter er betaling av egenandel skade fra andelseier.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	3 469	40 000	24 650	42 000
Påløpte feriepenger	416	4 800	2 601	4 800
Arbeidsgiveravgift	17 645	20 524	20 907	20 524
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	33	0	234	0
Sum	21 563	65 324	48 392	67 324

Borettslaget har ingen faste ansatte. Timelønn gjelder div. forefallende arbeid sommerhjelp.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	220 000	215 000	240 000	215 000
Sum	220 000	215 000	240 000	215 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	9 030	8 393	8 393	10 000
Sum	9 030	8 393	8 393	10 000

Revisjonshonorar er inklusive mva og i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester.

Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	4 563	5 000	2 138	6 000
Honorar for juridisk rådgivning	10 000	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	83 388	31 725	80 046	257 000
Sum	97 951	36 725	82 184	273 000

Økonomisk rådgivning er styrebistand og møteledelse på generalforsamling. Juridisk rådgivning er bistand ifm endring av vedtekter. Teknisk rådgivning er årlig oppdatering av Bevar-HMS levert av Bonord og prosjektledelse fra Bonord og Cowi AS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	10 858	3 000 000	231 777	200 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	307 975	590 000	110 476	10 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	870	0
Sum	318 833	3 590 000	343 123	210 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	28 932	0	58 045	10 000
Sum	28 932	0	58 045	10 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	255 475	263 000	236 933	286 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	10 000	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	88 678	0	0	12 000
Annet vedlikehold	5 246	2 100	1 347	5 000
Sum	349 399	275 100	238 280	323 000

Annet vedlikehold er kostnader knyttet til dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	64 896	65 300	5 312	70 000
Drifts- og serviceavtale vaktmester	0	0	5 700	0
Sum	64 896	65 300	11 012	70 000

Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Borettslaget har hatt 1 skadesak med egenandel kr 10.000,-.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	371 379	375 000	347 080	415 329
Premie sikringsfond felleskostnader	6 193	6 200	5 774	6 200
Sum	377 572	381 200	352 854	421 529

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 032 130	1 049 518	1 051 993	1 135 342
Eiendoms- og festeavgift	217 287	200 399	200 482	217 300
Sum	1 249 417	1 249 917	1 252 475	1 352 642

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	15 035	19 000	18 558	21 000
Sum	15 035	19 000	18 558	21 000

Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	6 100	3 938	6 000
Vaktmestertjenester	19 094	0	0	20 000
Annen leiekostnad	0	6 100	3 963	0
Verktøy	10 138	60 000	40 755	15 000
Arbeidsklær og verneutstyr	3 353	0	0	0
Kontorrekvisita	0	300	3 375	1 000
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	3 000
Elektronisk kommunikasjon	2 133	3 300	2 133	3 000
Drivstoff	589	0	0	0
Styrekostnader	980	0	471	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 017	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 065	1 200	1 029	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	0	4 375	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Andre driftskostnader	3 200	9 000	3 831	10 000
Sum	47 569	93 500	66 869	64 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	22 734	554	2 039	554
Sum	22 734	554	2 039	554

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	673 452	426 471	361 475	1 139 499
Andre rentekostnader	0	4 460	2 977	0
Sum	673 452	430 931	364 452	1 139 499

Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 1967

Kostpris opprinnelig	5 369 000
Bokført verdi pr. 31.12.	5 369 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2022:	Salgssum inkl. fellesgjeld
Enhet 4, 4-roms	4 524 234
Enhet 22, 4-roms	4 119 634

Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 407 000

Gnr 17/ bnr 795
Tomten er kjøpt i 1967.

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Postkassestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 950
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 955
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 995
Årets avskrivninger :	17 990
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 21 - Andre varige fellesanlegg

Uteareal og veranda	1 860 000
Sum	1 860 000

Avskrives ikke da det inngår i bygget og derfor følger samme avskrivingsprinsipp som bygget.

Note 22 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	12 075	12 037
Innskudd	94	38
Sum	12 169	12 075

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-19 620 030	-21 531 070
Årets endringer i egenkapital	2 024 006	1 911 040
Sum egenkapital pr. 31.12.	-17 588 824	-19 612 830

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 24 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	1 400 000	1 400 000
Sum	25	1 400 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 25 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	27 149 614	28 377 339
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	7 636 000	7 636 000

Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter



Storsteintun 1 og 2 Borettslag - noter

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering av eksisterende låneportefølje
Lånenummer:	12139366334
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.06 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	29 600 000
Lånesaldo 01.01:	26 977 339
Avdrag i perioden:	1 227 725
Lånesaldo 31.12:	25 749 614

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139366334	32	363 660	11 637 120
	40	352 812	14 112 480



Resultat og balanse med noter for Storsteintun 1 og 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Storsteintun 1 og 2 Borettslag

Styreleder	Mona Hassfjord (sign.)	24.05.2023
Styremedlem	Jan Viktor Nilsen (sign.)	20.05.2023
Styremedlem	Kristina Nymo (sign.)	21.05.2023
Styremedlem	Petter Møkleby (sign.)	20.05.2023
Styremedlem	Ola Stenersen (sign.)	20.05.2023