



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 298 462  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 19.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 21.04.2026



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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 951 366	1 832 166
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 951 366</b>	<b>1 832 166</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 030	77 588
Annen driftskostnad		876 461	824 649
<b>Sum kostnader</b>		<b>945 491</b>	<b>902 237</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 005 875</b>	<b>929 929</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 099	30 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 099</b>	<b>30 084</b>
Annen finanskostnad		574 922	628 491
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>574 922</b>	<b>628 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-544 823</b>	<b>-598 407</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 052	331 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		2 323 458	2 323 458
Sum varige driftsmidler		2 323 458	2 323 458
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		54 424	45 257
Sum finansielle anleggsmidler		54 424	45 257
Sum anleggsmidler		2 377 882	2 368 715
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 300	
Andre fordringer		96 675	92 829
Sum fordringer		121 975	92 829
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		810 776	864 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 776	864 039
Sum omløpsmidler		932 751	956 868
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 310 633</b>	<b>3 325 583</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 275 339	7 736 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 275 339</b>	<b>-7 736 391</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 272 839</b>	<b>-7 733 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 297 128	10 698 798
Øvrig langsiktig gjeld		226 926	219 051
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 524 054</b>	<b>10 917 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 524 054</b>	<b>10 917 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 602	85 881
Leverandørgjeld		10 847	55 744
Annen kortsiktig gjeld		3 969	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 418</b>	<b>141 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 583 472</b>	<b>11 059 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 310 633</b>	<b>3 325 583</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349464

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 955 298 462  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 955 298 462  
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 951 366	1 832 166
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 951 366</b>	<b>1 832 166</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 030	77 588
Annen driftskostnad		876 461	824 649
<b>Sum kostnader</b>		<b>945 491</b>	<b>902 237</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 005 875</b>	<b>929 929</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 099	30 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 099</b>	<b>30 084</b>
Annen finanskostnad		574 922	628 491
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>574 922</b>	<b>628 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-544 823</b>	<b>-598 407</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 052	331 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>



Organisasjonsnr: 955 298 462  
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</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		2 323 458	2 323 458
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		54 424	45 257
Sum anleggsmidler		2 377 882	2 368 715
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		25 300	92 829
Sum fordringer		96 675	92 829
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		121 975	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 776	864 039
Sum omløpsmidler		810 776	956 868
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 310 633</b>	<b>3 325 583</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 275 339	7 736 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 275 339</b>	<b>-7 736 391</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 272 839</b>	<b>-7 733 891</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 297 128	10 698 798
Øvrig langsiktig gjeld	226 926	219 051
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 524 054</b>	<b>10 917 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 524 054</b>	<b>10 917 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 602	85 881
Leverandørgjeld	10 847	55 744
Annen kortsiktig gjeld	3 969	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>59 418</b>	<b>141 625</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 583 472</b>	<b>11 059 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 310 633</b>	<b>3 325 583</b>



Organisasjonsnr: 955 298 462  
BORETTLAGET STENVÅGVEGEN 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6496

BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6496>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19



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.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på Benedikte Birkelund (rådgiver hos OBOS) som møteleder.

### Forslag til vedtak

Benedikte Birkelund er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på Kristoffer Syrstad og Eivind Rand som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Kristoffer Syrstad og Eivind Rand er valgt.

Sak 3

## 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 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning Borettslaget Stenvågvegen 19 (1).pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.

Sak 6

### Valg av revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

## Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret innstiller følgende på valg:

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tea Daugstad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Ryste Flåskjer
- Susanne Istad

## Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Innstilling

Styret innstiller på følgende:

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:



- Lajla Riise

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lena Kvalsvik



## Styrets årsrapport

### ÅRSMELDING FRA STYRET 2025.

**Styremøter:** Vi har hatt styremøter digitalt og fysisk. Vi har behandlet 24 saker.

**Beboermøter:** Vi har hatt fem beboermøter.

**Informasjonsskriv:** Styret har delt ut ett informasjonsskriv.

**Økonomi, felleskostnader, TV/Internett:** Pr. 31.12.25 sto det 168.521 på driftskonto, kr. 543.198 på sparekonto og kr. 54.424 på miljøkonto. Resterende lån kr. 10.732.862.

Vi har betalt kr. 435.734 i avdrag og kr. 579.591 i rente i 2025. Felleskostnadene økte med 4 % og TV/Internett økte ikke.

**Innhenting av tilbud på forsikring:** Vi innhentet tilbud fra DNB, Gjensidige og Tryg.

Vi gikk for beste tilbudet som var fra Gjensidige. Gjensidige har vi hatt i flere år.

**Nye andelseiere:** Vi har fått seks nye andelseiere fordelt på fire leiligheter. To i A og to i B.

**Utkastelsessak:** Denne saken har vært krevende for beboerne og styret. Vi gikk inn ett forlik med andelseierne på kr. 25.000 og leietaker ble idømt hos Namsfogden å betale oss kr. 25.300. Leietaker får vi foreløpig ingenting av da der ikke er noe å hente, men saken ligger på overvåk hos Hammersborg Inkasso.

**Dyrehold:** Styret behandlet to søknader om dyrehold.

**Renovasjon:** Styret har flere ganger vært i dialog med Ålesund kommunale eiendom og Attvin, for å få fjernet søppel som noen slenger fra seg rundt bosscontainerne.

**Brannvarsling/brannøvelse:** Systemet for brannvarsling ble endret til Addview 5, en app vi laster ned på telefon. De fleste får pushvarsel når brannalarmen går noen får oppring på mobilen. Vi hadde to brannøvelser i fjor og en årlig service på og ett batteriskifte på brannvarslingsanlegget.

**Container:** Vi satt ut en container.

**Tak:** Liftmann AS skiftet ut løse taksteiner og rensset takrennene på nordsiden.

**Naboens hekk:** Styret har pr. brev til naboen bedt om å klippe ned hekken sin jevnlig, da den stadig vokser inn på platten vår i bakgården. Dette tok han til etterretning og klippet hekken.

Med vennlig hilsen

Styret



**BORETTLAGET STENVÅGVEGEN 19  
ORG.NR. 955298462, KLIENTNR. 6496**

**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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>815 243</b>	<b>891 619</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		461 052	331 522
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-401 670	-406 441
Innsk. øremerk. bankkto		-1 292	-1 457
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>58 090</b>	<b>-76 376</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>873 333</b>	<b>815 243</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		932 751	956 868
Kortsiktig gjeld		-59 418	-141 625
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>873 333</b>	<b>815 243</b>



**BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19  
ORG.NR. 955298462, KLIENTNR. 6496**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 926 066	1 832 166	1 913 000	1 923 000
Andre inntekter	3	25 300	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 951 366</b>	<b>1 832 166</b>	<b>1 913 000</b>	<b>1 923 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 531	-9 588	-9 000	-6 500
Styrehonorar	5	-60 500	-68 000	-58 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-10 163	-9 498	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-64 200	-61 268	-64 000	-67 000
Konsulenthonorar		-72 598	-95 796	-15 000	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-94 229	-14 810	-300 000	-200 000
Forsikringer		-106 138	-119 655	-104 000	-116 480
Kommunale avgifter	8	-254 544	-248 527	-275 000	-310 000
Energi/fyring	9	-10 520	-12 003	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 500	-169 500	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-94 570	-93 593	-101 000	-90 240
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-945 491</b>	<b>-902 237</b>	<b>-1 121 000</b>	<b>-1 096 220</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 005 875</b>	<b>929 929</b>	<b>792 000</b>	<b>826 780</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 099	30 084	19 000	19 000
Finanskostnader	12	-574 922	-628 491	-603 000	-540 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-544 823</b>	<b>-598 407</b>	<b>-584 000</b>	<b>-521 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>461 052</b>	<b>331 522</b>	<b>208 000</b>	<b>305 780</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		461 052	331 522		



**BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19**  
**ORG.NR. 955298462, KLIENTNR. 6496**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	952 318	952 318
Tomt		16 542	16 542
Leiligheter/lokaler	14	1 354 598	1 354 598
Øremerkede bankinnskudd		54 424	45 257
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 377 882</b>	<b>2 368 715</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 300	0
Forskuddsbetalte kostnader		96 675	92 829
Driftskonto OBOS-banken		267 578	339 148
Sparekonto OBOS-banken		543 198	524 891
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>932 751</b>	<b>956 868</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 310 633</b>	<b>3 325 583</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Udekket tap	15	-7 275 339	-7 736 391
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 272 839</b>	<b>-7 733 891</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 297 128	10 698 798
Borettsinnskudd	17	176 200	176 200
Annen langsiktig gjeld		50 726	42 851
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 524 054</b>	<b>10 917 849</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		10 847	55 744
Påløpte renter		44 602	51 817
Påløpte avdrag		0	34 064
Annen kortsiktig gjeld	18	3 969	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>59 418</b>	<b>141 625</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		<b>3 310 633</b>	<b>3 325 583</b>
--	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	21 170 000	21 170 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 05.02.2026  
Styret i Borettslaget Stenvågvegen 19

Lajla Riise

Tea Daugstad

Lena Kvalsvik



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forningelse. 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	1 743 132
Kabel-TV	169 500
Etterfakturering 2024	13 434
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 926 066</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Etterfakturering saks-kostnader	25 300
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25 300</b>



### NOTE 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 531
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 531</b>

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

### NOTE 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 500
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-60 500</b>

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 163
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 163</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 637
Drift/vedlikehold VVS	-3 859
Drift/vedlikehold elektro	-4 287
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 096
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 350
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-94 229</b>

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

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-67 824
Vann- og avløpsgebyr	-134 167
Feie- og tilsynsgebyr	-7 744
Renovasjonsgebyr	-44 809
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-254 544</b>

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 520
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-10 520</b>



## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 400
Vaktmestertjenester	-57 036
Renhold ved firmaer	-18 068
Andre driftskostnader	-970
Kontor- og datarekvisita	-4 157
Trykksaker	-1 166
Andre kontorkostnader	-1 131
Porto	-210
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-2 434
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-94 570</b>

## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	9 403
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 599
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 099</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-573 456
Renter på leverandørgjeld	-1 466
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-574 922</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	916 858
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	35 460
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>952 318</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE 14

### LEILIGHETER

Lokaler	1 354 598
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1 354 598</b>

Tomten ble kjøpt i 1959 for 16 542.

Gnr.200/bnr.469

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



## NOTE 15

### 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 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023

-13 733 857

Nedbetalt tidligere

3 035 059

Nedbetalt i år

401 670

-10 297 128

### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

**-10 297 128**

## NOTE 17

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-176 200

### SUM BORETTINNSKUDD

**-176 200**

## NOTE 18

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld

-3 969

### SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

**-3 969**

## NOTE 19

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

176 200

Pantelån

10 297 128

### TOTALT

**10 473 328**

Bygninger

952 318

Tomt

16 542

### TOTALT

**968 860**



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1  
DaagGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stenvågvegen 19

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stenvågvegen 19 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



**Shape the future  
with confidence**

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:

- 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 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 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 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 17. februar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ivar-André Norvik  
statsautorisert revisor

Penn eo Dokumentnr: NOGPX-22KFO-3LX24-TXU14-HBMGT-X2RPR



# 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."

## Ivar-andre Norvik

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-17 09:54:54 UTC



QES



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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>. Eller, andr

18 av 23

Revisjonsberedning Borvattslaget, Stenvågvegen 19 (1).pdf  
valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: NOGPX-2ZKFO-3LX24-TXU14-HBMMGT-X2RPR



Shape the future  
with confidence

**EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).**

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 6496 Selskapsnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Benedikte Birkelund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristoffer Syrstad og Eivind Rand er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av revisor**

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Tea Daugstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Grete Ryste Flåskjer  
 Susanne Istad



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Lajla Riise

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Lena Kvalsvik



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.