



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 355 169
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN BOLIG 90
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 730 847	6 675 921
Sum inntekter		6 730 847	6 675 921
Kostnader			
Lønnskostnad		331 721	373 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 235	10 235
Annen driftskostnad		4 656 668	2 804 206
Sum kostnader		4 998 624	3 188 375
Driftsresultat		1 732 223	3 487 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 857	7 813
Sum finansinntekter		14 857	7 813
Annen finanskostnad		689 094	493 445
Sum finanskostnader		689 094	493 445
Netto finans		-674 237	-485 632
Ordinært resultat før skattekostnad		1 057 987	3 001 914
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 057 987	3 001 914
Årsresultat		1 057 987	3 001 914
Totalresultat		1 057 987	3 001 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 057 987	3 001 914
Sum overføringer og disponeringer		1 057 987	3 001 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 219 683	79 219 683
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		133 055	143 290
Sum varige driftsmidler		79 352 738	79 362 973
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		667 204	1 427 403
Sum finansielle anleggsmidler		667 204	1 427 403
Sum anleggsmidler		80 019 942	80 790 376
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		196 915	81 471
Andre fordringer		639 815	2 036 092
Sum fordringer		836 730	2 117 563
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		1 593 832	1 240 072
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 055	1 590 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 055	1 590 531
Sum omløpsmidler		4 720 619	3 708 094
SUM EIENDELER		84 740 561	84 498 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 872 942	20 814 955
Sum opptjent egenkapital		21 872 942	20 814 955
Sum egenkapital		22 072 942	21 014 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 627 029	53 664 716
Øvrig langsiktig gjeld		8 044 050	8 736 250
Sum annen langsiktig gjeld		61 671 079	62 400 966
Sum langsiktig gjeld		61 671 079	62 400 966
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		622 275	554 240
Leverandørgjeld		127 701	169 595
Skyldige offentlige avgifter		141 118	133 890
Annen kortsiktig gjeld		105 446	224 824
Sum kortsiktig gjeld		996 540	1 082 549
Sum gjeld		62 667 619	63 483 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 740 561	84 498 470



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 504884

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 355 169
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN BOLIG 90
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 964 355 169
STIFTELSEN BOLIG 90

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 730 847	6 675 921
Sum inntekter		6 730 847	6 675 921
Kostnader			
Lønnskostnad		331 721	373 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 235	10 235
Annen driftskostnad		4 656 668	2 804 206
Sum kostnader		4 998 624	3 188 375
Driftsresultat		1 732 223	3 487 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 857	7 813
Sum finansinntekter		14 857	7 813
Annen finanskostnad		689 094	493 445
Sum finanskostnader		689 094	493 445
Netto finans		-674 237	-485 632
Ordinært resultat før skattekostnad		1 057 987	3 001 914
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 057 987	3 001 914
Årsresultat		1 057 987	3 001 914
Totalresultat		1 057 987	3 001 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 057 987	3 001 914
Sum overføringer og disponeringer		1 057 987	3 001 914



Organisasjonsnr: 964 355 169
STIFTELSEN BOLIG 90

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		79 219 683	79 219 683
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		133 055	143 290
Sum varige driftsmidler		79 352 738	79 362 973
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		667 204	1 427 403
Sum finansielle anleggsmidler		667 204	1 427 403
Sum anleggsmidler		80 019 942	80 790 376
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		196 915	81 471
Andre fordringer			
		639 815	2 036 092
Sum fordringer		836 730	2 117 563
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
		1 593 832	1 240 072
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 290 055	1 590 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 055	1 590 531
Sum omløpsmidler		4 720 619	3 708 094
SUM EIENDELER		84 740 561	84 498 470
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 872 942	20 814 955
Sum opptjent egenkapital	21 872 942	20 814 955
Sum egenkapital	22 072 942	21 014 955
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 627 029	53 664 716
Øvrig langsiktig gjeld	8 044 050	8 736 250
Sum annen langsiktig gjeld	61 671 079	62 400 966
Sum langsiktig gjeld	61 671 079	62 400 966
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	622 275	554 240
Leverandørgjeld	127 701	169 595
Skyldige offentlige avgifter	141 118	133 890
Annen kortsiktig gjeld	105 446	224 824
Sum kortsiktig gjeld	996 540	1 082 549
Sum gjeld	62 667 619	63 483 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 740 561	84 498 470



Organisasjonsnr: 964 355 169
STIFTELSEN BOLIG 90

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Torsøe	Bøgata 40
Styremedlem	Arnhild Gråsletten	
Styremedlem	Kristi Misund	Prinsesseveien 13 B
Styremedlem	Hans Petter Olsen	Heiloveien 1
Styremedlem	Tron Sørum	Røsselgata 50

Generelle opplysninger om Stiftelsen Bolig 90

Stiftelsen består av 64 leiligheter og 3 eneboliger.

Stiftelsen Bolig 90 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964355169, og ligger i Tønsberg, Færder og Sandefjord kommune

Gårds- og bruksnummer:

10	216	
127	18	
128	281	
145	89	91
148	367	372
435	25	
48	250	
58	166	
81	62	

Stiftelsen Bolig 90 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Stiftelsens revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført maling av alle bygg i Varveien 11-15. Arbeidet ble sendt på anbud og OBOS Prosjekt har vært prosjektleder for prosessen. Videre har det blitt rehabilitert 4 leiligheter grunnet slitasje eller ødeleggelse.



Styret har leid ut 10 leiligheter i 2022:

Adresse	Overtakelsesdat
Kongs Eikveien 1 D	01.03.2022
Blåvingeveien 71 B	06.05.2022
Skarphagaveien 50 B	15.03.2022
Barkåkerveien 29 A	01.08.2022
Barkåkerveien 29 B	10.03.2022
Nygårdveien 13 D	15.06.2022
Varveien 11 C	01.09.2022
Varveien 13 D	14.06.2022
Døsserødsvingen 16 A	01.04.2022
Døsserødsvingen 16 C	18.11.2022



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av stiftelsens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om stiftelsens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentøkninger fra banken enn antatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 057 987 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 724 079

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 060 000 til normalt forefallende vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i både Tønsberg og Færder kommune er forventet å øke med rundt 30 %. Dette er hensyntatt i budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stiftelsen Bolig 90.

Lån

Stiftelsen Bolig 90 har lån i Husbanken og DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
HANBA1	<u>94817233354</u>	4 998 450,00	30.03.23	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,25% flytende rente
HUS302	<u>11444513</u>	225 361,00	01.04.23	6 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,39% flytende rente
HUS303	<u>11462536</u>	499 882,00	01.04.23	13 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,39% flytende rente
HUS304	<u>11496516</u>	4 232 070,00	01.04.23	133 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,39% flytende rente
HUS305	<u>11510506</u>	6 252 173,00	01.04.23	112 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,39% flytende rente
HUS306	<u>11522472</u>	20 082 491,00	20.02.23	129 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,39% flytende rente
HUS307	<u>11530021</u>	13 777 167,00	01.03.23	132 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,39% flytende rente
HUS601	<u>11403669</u>	307 132,00	01.07.23	6 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,4% flytende rente
HUS602	<u>11486389</u>	3 315 502,00	01.07.23	22 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,4% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for 2023.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester stiftelsen kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene for å ivareta nye inngåtte kontrakter med ny markedsleie samt KPI regulert husleie.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Stiftelsen Bolig 90

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stiftelsen Bolig 90.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 stiftelsens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TCLAT-XMLET-SJNZN-PELAS-7FFHN-F47KB



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-19 08:23:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TCLAT-XMLET-SUNZN-PELAS-7FFHN-F47KB

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>



STIFTELSEN BOLIG 90
ORG.NR. 964 355 169, KUNDENR. 3343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 678 381	5 722 406	5 860 000	5 909 000
Andre inntekter	3	1 052 466	953 515	900 000	900 000
SUM DRIFTSINTEKTER		6 730 847	6 675 921	6 760 000	6 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 156	-79 376	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-290 565	-274 558	-290 000	-290 000
Avskrivninger	14	-10 235	-10 235	-10 235	-10 235
Revisjonshonorar	6	-11 341	-10 758	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-281 344	-274 480	-282 000	-296 000
Konsulenthonorar	7	-411 752	-222 635	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 175 680	-265 055	-3 060 000	-1 060 000
Forsikringer		-335 949	-355 713	-398 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-516 333	-454 496	-520 000	-650 000
Energi/fyring		-210 763	-193 744	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-451 188	-381 472	-420 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-1 262 318	-645 853	-554 600	-554 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 998 624	-3 188 375	-5 864 835	-4 020 835
DRIFTSRESULTAT		1 732 223	3 487 546	895 165	2 788 165
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 857	7 813	0	0
Finanskostnader	12	-689 094	-493 445	-486 000	-938 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-674 237	-485 632	-486 000	-938 000
ÅRSRESULTAT		1 057 987	3 001 914	409 165	1 850 165
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 057 987	3 001 914		

STIFTELSEN BOLIG 90
ORG.NR. 964 355 169, KUNDENR. 3343



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 179 966	68 179 966
Tomt		11 039 717	11 039 717
Andre varige driftsmidler	14	133 055	143 290
Langsiktige fordringer	15	667 204	1 427 403
SUM ANLEGGSMIDLER		80 019 942	80 790 376
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	16	554 756	632 677
Kortsiktige fordringer	17	276 926	239 972
Energiavregning	18	5 050	4 842
Driftskonto OBOS-banken		1 866 378	198 856
Skattetrekkkonto OBOS-banken		100 148	94 731
Sparekonto OBOS-banken		323 529	1 296 944
Merverdiavgift til gode		1 593 832	1 240 072
SUM OMLØPSMIDLER		4 720 619	3 708 094
SUM EIENDELER		84 740 561	84 498 470
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		21 872 942	20 814 955
SUM EGENKAPITAL		22 072 942	21 014 955
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	53 627 029	53 664 716
Annen langsiktig gjeld	20	8 044 050	8 736 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 671 079	62 400 966
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 551	220 957
Leverandørgjeld		127 701	169 595
Skyldige offentlige avgifter	21	141 118	133 890
Påløpte renter		163 820	71 714
Påløpte avdrag		458 455	482 525
Annen kortsiktig gjeld		-105	3 868
SUM KORTSIKTIG GJELD		996 540	1 082 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 740 561	84 498 470



Pantstillelse	95 977 000	99 857 000
Garantiansvar	0	0

Tønsberg, 14.02.2023
Styret i Stiftelsen Bolig 90

Jan Torsøys/

Hans Petter Olsen/s/

Monica Pettersen Kristiansen/s/ Kristi Misund/s/

Tron Sørum/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Husleie	6 148 217
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 148 217

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Husleie	-469 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 678 381

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for belysning	6 000
Inntekstført etter fordelingsreglene Nygårdsveien	262 350
Regnskapskorrigeringer	70
Kompensasjon Husbanken, Tønsberg Kommune	182 196
Inntekstført etter fordelingsreglene Stokke	429 850
Fakturert komunen for ikke utleide leiligheter	112 000
Fakturert for utflytting og reparasjoner	50 000
Fakturert for utvask	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 052 466

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-163
Arbeidsgiveravgift	-40 993
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 156

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 290 565.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 341.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-325 079
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-86 674
SUM KONSULENTHONORAR	-411 752

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Facilitec AS	-3 736
I Farge AS; malerarbeid	-229 050
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-232 786
Drift/vedlikehold bygninger	-689 103
Drift/vedlikehold VVS	-135 424
Drift/vedlikehold elektro	-29 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 010
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 299
Egenandel forsikring	-10 000



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 175 680**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-516 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-516 333

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-584 576
Renhold ved firmaer	-33 343
Snørydding	-80 360
Andre fremmede tjenester	-37 694
Kontor- og datarekvisita	-5 079
Telefon, annet	-1 282
Bilgodtgjørelse	-1 567
Reisekostnader	-210
Kontingenter	-7 350
Bank- og kortgebyr	-2 318
Konstaterte tap	-465 272
Avsetning tap på fordringer	-43 266
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 262 318

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	749
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 513
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 595
SUM FINANSINNTEKTER	14 857

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-71 885
Renter og gebyr på lån i DNB	-19 610
Handelsbanken	-11 506
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-244
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 765
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 001
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 540
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-74 810
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-240 059
Husbanken	-163 833
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 502
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-41 339



SUM FINANSKOSTNADER **-689 094**

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	78 583 521
Skilt ut tomteverdi	-9 046 430
Avskrevet tidligere år	-1 357 125
SUM BYGNINGER	68 179 966

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Asfalt		
Tilgang 2016	106 700	
Avskrevet tidligere	-32 010	
Avskrevet i år	-5 335	69 355
Boder		
Tilgang 2016	98 000	
Avskrevet tidligere	-29 400	
Avskrevet i år	-4 900	63 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		133 055

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-10 235**

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon ved kjøp av Nygårdsvn. 3-5	4 266 007	
Nedskrevet tidligere	-3 839 409	
Nedskrevet 2022	-426 598	
Saldo		0
Refusjon ved kjøp av Varvn. 11-15	3 336 013	
Nedskrevet tidligere	-2 335 207	
Nedskrevet 2022	-333 601	
Saldo		667 204
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		667 204

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Restanser på felleskostnader	576 392
Kundefordringer	196 915



Herav avsatt for tap	-218 552
SUM RESTANSER KUNDER OG FELLESKOSTNADER	554 756

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader	70 872
Kompensasjon Husbanken /Tønsberg Kommune)	182 196
Forsikringssak, venter på oppgjør	23 856
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	276 926

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-77 450
SUM INNETEKTER	-77 450

KOSTNADER

Techem	5 050
Strøm	77 450
SUM KOSTNADER	82 500

SUM ENERGIAVREGNING	5 050
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-3 300 000
Nedbetalt tidligere	952 095
Nedbetalt i år	2 347 905

0

DNB(nytt lånenummer 1212.70.16710)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,60 %. Løpetiden er 11 år.



14

Stiftelsen Bolig 90

Opprinnelig 2013	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 246 601	
Nedbetalt i år	753 399	
		0
HANDELSBANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-5 000 000
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-1 690 000	
Nedbetalt tidligere	1 588 600	
Nedbetalt i år	101 400	
		0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1999	-2 609 000	
Nedbetalt tidligere	2 235 774	
Nedbetalt i år	147 865	
		-225 361
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2001	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	2 150 427	
Nedbetalt i år	149 691	
		-499 882
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2006	-5 445 000	
Nedbetalt tidligere	1 111 269	
Nedbetalt i år	101 661	
		-4 232 070
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2010	-8 130 000	
Nedbetalt tidligere	1 693 067	
Nedbetalt i år	184 760	
		-6 252 173
HUSBANKEN korrekt låne nummer 11522475		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 40 år.		



15

Stiftelsen Bolig 90

Opprinnelig 2014	-24 222 000	
Nedbetalt tidligere	3 641 924	
Nedbetalt i år	536 457	
		-20 043 619

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-15 967 000	
Nedbetalt tidligere	1 877 494	
Nedbetalt i år	338 216	
		-13 751 290

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2001	-1 690 000	
Nedbetalt tidligere	1 283 333	
Nedbetalt i år	99 535	
		-307 132

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-7 300 000	
Nedbetalt tidligere	3 707 700	
Nedbetalt i år	276 798	
		-3 315 502

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-53 627 029****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd fra Husbanken, Nygårdsvn. 3-5	-5 247 000	
Inntektsført tidligere	2 098 800	
Inntektsført 2022	262 350	-2 885 850

Tilskudd fra Husbanken, Vareien	-8 597 000	
Inntektsført tidligere	3 008 950	
Inntektsført 2022	429 850	-5 158 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-8 044 050****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-100 148	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 970	

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-141 118**



Annen informasjon om stiftelsen

Forsikring

Stiftelsens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587784. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal leietaker sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om stiftelsens forsikring brukes, kan leietaker belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor leietakers ansvar. Den enkelte leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.