



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 347 970
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL STENEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 400	1 238 400
Sum inntekter		1 238 400	1 238 400
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	35 000
Annen driftskostnad		642 019	528 017
Sum kostnader		670 544	563 017
Driftsresultat		567 856	675 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		187	441
Sum finansinntekter		187	441
Annen finanskostnad		195 514	240 649
Sum finanskostnader		195 514	240 649
Netto finans		-195 327	-240 208
Ordinært resultat før skattekostnad		372 529	435 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 529	435 175
Årsresultat		372 529	435 175
Totalresultat		372 529	435 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		372 529	435 175
Sum overføringer og disponeringer		372 529	435 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 094 400	2 094 400
Sum varige driftsmidler		2 094 400	2 094 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 094 400	2 094 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		356 270	303 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 270	303 008
Sum omløpsmidler		356 270	303 008
SUM EIENDELER		2 450 670	2 397 408

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 209 045	8 581 573
Sum opptjent egenkapital		-8 209 045	-8 581 573
Sum egenkapital		-8 207 445	-8 579 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 458 569	10 773 545
Øvrig langsiktig gjeld		198 400	198 400
Sum annen langsiktig gjeld		10 656 969	10 971 945
Sum langsiktig gjeld		10 656 969	10 971 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 146	1 089
Leverandørgjeld			4 348
Sum kortsiktig gjeld		1 146	5 437
Sum gjeld		10 658 115	10 977 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 450 670	2 397 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256830

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 347 970
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL STENEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 953 347 970
AL STENEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 400	1 238 400
Sum inntekter		1 238 400	1 238 400
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	35 000
Annen driftskostnad		642 019	528 017
Sum kostnader		670 544	563 017
Driftsresultat		567 856	675 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		187	441
Sum finansinntekter		187	441
Annen finanskostnad		195 514	240 649
Sum finanskostnader		195 514	240 649
Netto finans		-195 327	-240 208
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 529	435 175
Årsresultat		372 529	435 175
Totalresultat		372 529	435 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		372 529	435 175
Sum overføringer og disponeringer		372 529	435 175



Organisasjonsnr: 953 347 970
AL STENEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 094 400	2 094 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 094 400	2 094 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 270	303 008
Sum omløpsmidler		356 270	303 008
SUM EIENDELER		2 450 670	2 397 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 209 045	8 581 573
Sum opptjent egenkapital		-8 209 045	-8 581 573



Sum egenkapital	-8 207 445	-8 579 973
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 458 569	10 773 545
Øvrig langsiktig gjeld	198 400	198 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 656 969	10 971 945
Sum langsiktig gjeld	10 656 969	10 971 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 146	1 089
Leverandørgjeld		4 348
Sum kortsiktig gjeld	1 146	5 437
Sum gjeld	10 658 115	10 977 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 450 670	2 397 408



Organisasjonsnr: 953 347 970
AL STENEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3133 Stenen Borettslag





Til andelseierne i Stenen Borettslag

Velkommen til generalforsamling tirsdag 26. april kl 19.45 -21.00, Træleborg skole, i gymsalen.

Det avholdes allmøte først fra kl. 19.15 - 19.45.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stenen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Stenen Borettslag
avholdes tirsdag 26. april kl 19.45 -21.00, Træleborg skole, i gymsalen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag til vedteksendringer

- A) redusere antall varamedlemmer til styret
- B) varmpumper

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 24.03.2022
Styret i Stenen Borettslag

Ruth Wegger

Siri Bjørnson

Rune Fredriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder	Ruth Wegger	Måkeveien 5E
Styremedlem	Siri Bjørnson	Måkeveien 5G
Styremedlem	Rune Fredriksen	Måkeveien 3H

Varamedlem	Anette Werkland	Måkeveien 3G
Varamedlem	Ronny Standnes Elstrøm	Måkeveien 5B
Varamedlem		

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ruth Wegger5E

Varadelegert
Sidsel Ekeberg 5C

Valgkomiteen

Turid Blom 3F
Sidsel Ekeberg 5C

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

Generelle opplysninger om Stenen Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

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

Måkeveien 3 ,5
Gårds- og bruksnummer:
1006 170

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsikrings- og utviklingsaktiviteter.

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

Stenen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i 3133 Stenen BRL har etter generalforsamlingen 27.05.21 avholdt 5 møter i 2021/22.

Det er godkjent 3 endringer av andelseiere.

Styret har utarbeidet nye rettningslinjer for instalasjon av varmepumper.

Pga covid-19 ble det ikke organisert felles vår og høstdugnad. Planting av manglende hekk bak huset utsatt til vår 2021.

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

Økonomien i Stenen BRL er fortsatt litt anstrengt, men styret valgte å ikke øke felleskostnadene i 2022. Vann inntrenging ved pipene gjorde at vi fikk en kostnadsoverskridelse i forhold til budsjett, men likevel en bedring i likviditeten på 57.553 fra 2020.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskaået git et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventende økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var tilsammen kr 1 238 400.

Kostnader

Driftkostnadene i 2021 var tilsammen kr 670 544

Resultat

Årets resultat på kr 372 529 fremkommer i resultatregnskapet og foreslåes overført egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.21 kr 355 124 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 107 500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenen Borettslag.

Lån

Stenen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt as.



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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr.01.01.22)

Driftskonto 0,00% p.a

Sparekonto 0,20% p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. Andelsleilighet for 2022,

Felleskostnader

I budjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for forløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Nåværende felleskostnader vil i følge budjettet opprettholde borettslagets disponible midler.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budjettet,



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Stenen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Stenen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J0XGU-VE1V2-6XDME-EJIKO-7EL6L-HKGDN



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		297 572	154 163	297 572	355 124
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		372 529	435 175	453 175	347 775
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-314 976	-291 766	-314 000	-293 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		57 553	143 409	139 175	54 775
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		355 124	297 571	436 747	409 899
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		356 270	303 008		
Kortsiktig gjeld		-1 146	-5 437		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		355 124	297 571		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 238 400	1 238 400	1 238 000	1 238 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 238 400	1 238 400	1 238 000	1 238 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-4 325	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-30 675	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-4 509	-4 378	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-62 510	-60 985	-62 200	-64 000
Konsulenthonorar		0	-2 363	0	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	6	-185 041	-81 279	-95 000	-107 500
Forsikringer		-66 303	-62 509	-65 600	-75 000
Festeavgift		-43 000	-43 000	-43 000	-43 000
Kommunale avgifter	7	-180 942	-172 661	-190 100	-200 000
Energi/fyring		0	-2 192	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-86 208	-86 208	-86 200	-89 000
Andre driftskostnader	8	-10 307	-9 242	-9 000	-19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-670 544	-563 017	-587 825	-634 225
DRIFTSRESULTAT		567 856	675 383	650 175	603 775
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	187	441	0	0
Finanskostnader	10	-195 514	-240 649	-197 000	-256 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 327	-240 208	-197 000	-256 000
ÅRSRESULTAT		372 529	435 175	453 175	347 775
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		372 529	435 175		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 094 400	2 094 400
SUM ANLEGGSMIDLER		2 094 400	2 094 400
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		270 099	217 024
Sparekonto OBOS-banken		86 172	85 985
SUM OMLØPSMIDLER		356 270	303 008
SUM EIENDELER		2 450 670	2 397 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	12	-8 209 045	-8 581 573
SUM EGENKAPITAL		-8 207 445	-8 579 973
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 458 569	10 773 545
Borettsinnskudd	14	198 400	198 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 656 969	10 971 945
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	4 348
Påløpte renter		1 146	1 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 146	5 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 450 670	2 397 408
Pantstillelse	15	11 868 400	11 868 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 24.3.2022, styret i AL Stenen Borettslag

Ruth Wegger /s/

Siri Bjørnson /s/

Rune Fredriksen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 209 600
Kabel-tv	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 238 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 509.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-153 194
Drift/vedlikehold VVS	-11 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-658
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-185 041

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-180 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-180 942

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-7 806
Andre kontorkostnader	-250
Porto	-195
Bank- og kortgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 307

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	187
SUM FINANSINTEKTER	187

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-195 514
SUM FINANSKOSTNADER	-195 514

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	2 094 400
SUM BYGNINGER	2 094 400

Gnr.1006/bnr.170

Tomten er festet

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

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-11 668 727
Nedbetalt tidligere	895 182
Nedbetalt i år	314 976
	<hr/>
	-10 458 569
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 458 569

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-198 400
------------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD	-198 400
---------------------------	-----------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	198 400
Pantelån	10 458 569
TOTALT	10 656 969

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

Bygninger	2 094 400
TOTALT	2 094 400



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til vedtektsendringer i Stenen Borettslag

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Forslag til endring:

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

B) Ny: Installasjon av varmepumper

Ved installasjon av varmepumper må det søkes styret. Gjeldende søknadsskjema utarbeidet av styret skal benyttes.



3133 Stenen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ruth Wegger
Siri Bjørnson

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Rune Fredriksen
Adresse: Måkeveien 3H
E-postadresse: rune@rfconsult.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Kristian Gihlemoen
Adresse: Måkeveien 3B
E-postadresse: gihlemoen@gmail.com
2. Navn: Ronny Standnes Ellstrøm
Adresse: Måkeveien 5B
E-postadresse: ronny.ellstroem@gmail.com
3. Navn: Sarina Kristiansen
Adresse: Måkeveien 3A
E-postadresse: sarinaesk@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anette Werkland
Adresse: Måkeveien 3G

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ruth Wegger
Adresse: Måkeveien 5E

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Sidsel Ekeberg
Adresse: Måkeveien 5C
E-postadresse: ekesis@hotmail.com

Navn: Mathilde Hansen
Adresse: Måkeveien 3E
E-postadresse: mathilde_hansen_90@hotmail.com

Tønsberg, 18.02.22

I valgkomiteen for Stenen Borettslag


Sidsel Ekeberg

.....
Turid Blom (flyttet)



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor følgende e-post adresse: stenen@styerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587769. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](http://Vibbo.no)



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3133 Stenen Borettslag

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.