



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 238 400	1 052 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 238 400</b>	<b>1 052 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		35 000	53 358
Annen driftskostnad		528 017	743 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>563 017</b>	<b>796 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>675 383</b>	<b>256 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		441	2 435
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>441</b>	<b>2 435</b>
Annen finanskostnad		240 649	290 995
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>240 649</b>	<b>290 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-240 208</b>	<b>-288 560</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		435 175	-32 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 094 400	2 094 400
Sum varige driftsmidler		2 094 400	2 094 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 094 400	2 094 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		303 008	157 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 008	157 264
Sum omløpsmidler		303 008	157 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 397 408</b>	<b>2 251 664</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 581 573	9 016 748
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 581 573</b>	<b>-9 016 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 579 973</b>	<b>-9 015 148</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		10 773 545	11 065 311
Øvrig langsiktig gjeld		198 400	198 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 971 945</b>	<b>11 263 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 971 945</b>	<b>11 263 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 089	1 788
Leverandørgjeld		4 348	1 098
Skyldige offentlige avgifter			27
Annen kortsiktig gjeld			189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 437</b>	<b>3 101</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 977 382</b>	<b>11 266 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 397 408</b>	<b>2 251 664</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440388

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 953 347 970  
AL STENEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 238 400	1 052 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 238 400</b>	<b>1 052 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		35 000	53 358
Annen driftskostnad		528 017	743 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>563 017</b>	<b>796 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>675 383</b>	<b>256 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		441	2 435
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>441</b>	<b>2 435</b>
Annen finanskostnad		240 649	290 995
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>240 649</b>	<b>290 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-240 208</b>	<b>-288 560</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		435 175	-32 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>





<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 579 973</b>	<b>-9 015 148</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 773 545	11 065 311
Øvrig langsiktig gjeld	198 400	198 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 971 945</b>	<b>11 263 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 971 945</b>	<b>11 263 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 089	1 788
Leverandørgjeld	4 348	1 098
Skyldige offentlige avgifter		27
Annen kortsiktig gjeld		189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 437</b>	<b>3 101</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 977 382</b>	<b>11 266 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 397 408</b>	<b>2 251 664</b>



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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

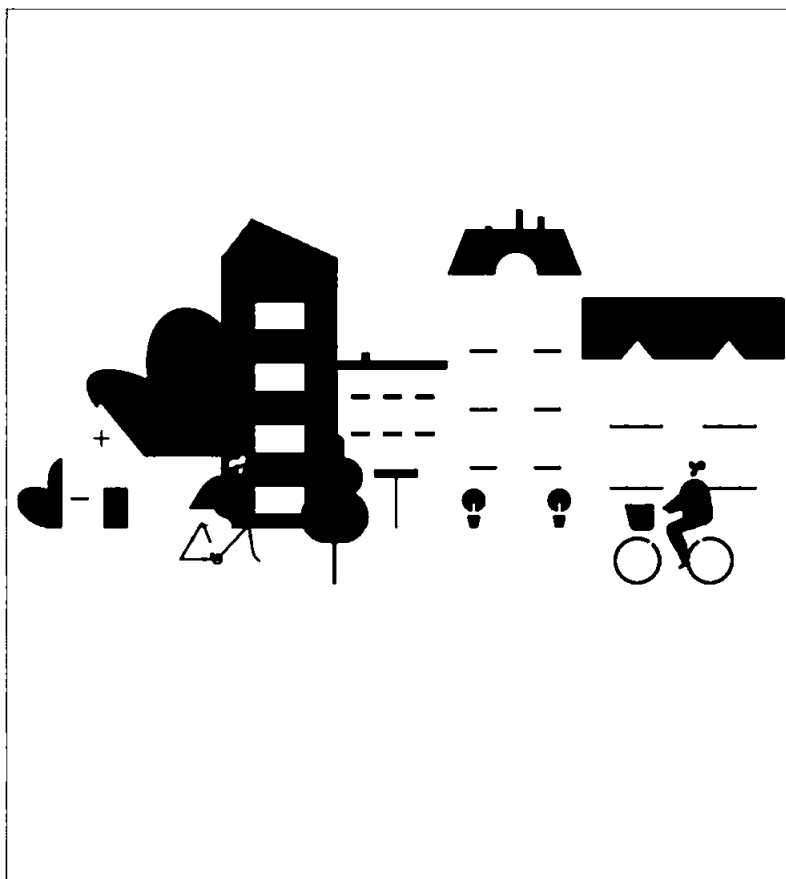
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3133 Stenen Borettslag





Stenen Borettslag

## Til andelseierne i Stenen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, på Træleborg skole i gymsal torsdag 27 mai, kl. 18:00-20:00**

**Gitt at smittesituasjonen tillater det. Hvis ikke blir det på plenen mellom 3 og 5.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 torsdag 27 mai, kl. 18:00-20:00.

---

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 deleger med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 6.5.2021  
Styret i Stenen Borettslag

Morten Lennart Haugen      Ronny Standnes Ellstrøm      Ruth Wegger



Stenen Borettslag

3133 Stenen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Husnummer:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem 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)



Stenen Borettslag



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Morten Lennart Haugen	Måkeveien 3 B
Styremedlem	Ronny Standnes Ellstrøm	Måkeveien 5 B
Styremedlem	Ruth Wegger	Måkeveien 5 E
Varamedlem	Rune Fredriksen	Måkeveien 3 H
Varamedlem	Jens Kristian Gillebo	Måkeveien 5 D
Varamedlem	Magnus Nilsen	Måkeveien 3 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Sidsel Ekeberg		Måkeveien 5 C
Varadelegert		
Ruth Wegger		Måkeveien 5 E

### Valgkomiteen

Turid Blom	Måkeveien 3 F
Sidsel Ekeberg	Måkeveien 5 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. 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 andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Stenen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret i 3133 Stenen BRL har etter generalforsamling 02.3.2020 avholdt 5 styremøter i 2020. Alle styremøtene avholdt digitalt via MS Teams pga covid-19.

Det er godkjent 0 endringer av andelshavere.

Pga covid-19 situasjon ble det ikke organisert felles vår og høst dugnad.

Kommunikasjon utført via hjemme side: [www.vibbo.no/stenen](http://www.vibbo.no/stenen) til de som har samtykket til digital kommunikasjon. Papir kopi til den som ikke har samtykket.

Det er utført maling av veranda utvendig, samt prøvd å finne årsak til vanninntrenging rundt piper i 3c, 3e og 5a. Se historikk og vedlikeholds behov i: <https://vibbo.no/stenen/tema/oppussing-og-vedlikehold>

Økonomi i Stenen BRL er fortsatt anstrengt, men styret valgte ikke å øke felleskostnad i 2020. Redusert rente nivå og kostnadskontroll resulterte i en bedring av likviditeten med 143 408 fra 2019.

HMS-egenkontroll spørreundersøkelse ble gjennomført, svarprosent 75%. Ingen ukjente vedlikeholdsoppgaver eller skader kom frem.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 238 400.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 563 017.

## Resultat

Årets resultat på kr 435 175 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 297 571 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Stenen Borettslag

#### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 95 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.



Stenen Borettslag

## **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 14 i regnskapet.

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Stenen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Stenen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 2G077-AQ08E-P8MFV-QHJNK-YX4PF-IW4ZF



# 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."

## Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-25 17:21:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2G077-AQ08E-P8MFV-QHJNK-YX4PF-1W4ZF

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/validate>



## 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-skikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>154 163</b>	<b>458 630</b>	<b>154 163</b>	<b>297 572</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	435 175	-32 560	201 900	453 175
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-291 766	-271 908	-262 000	-314 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>143 409</b>	<b>-304 468</b>	<b>-60 100</b>	<b>139 175</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>297 571</b>	<b>154 163</b>	<b>94 063</b>	<b>436 747</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	303 008	157 264
Kortsiktig gjeld	-5 437	-3 101
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>297 571</b>	<b>154 163</b>



Stenen Borettslag

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 238 400	1 012 800	1 238 000	1 238 000
Andre inntekter		0	40 059	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 238 400</b>	<b>1 052 859</b>	<b>1 238 000</b>	<b>1 238 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 325	-8 358	-11 900	-3 525
Styrehonorar	4	-30 675	-45 000	-45 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-4 378	-4 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-60 985	-59 495	-60 000	-62 200
Konsulenthonorar	6	-2 363	-4 305	-2 400	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-81 279	-272 147	-197 000	-95 000
Forsikringer		-62 509	-50 005	-52 000	-65 600
Festeavgift		-43 000	-43 000	-43 000	-43 000
Kommunale avgifter	8	-172 661	-161 751	-162 000	-190 100
Energi/fyring		-2 192	-6 885	-9 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-86 208	-71 808	-86 200	-86 200
Andre driftskostnader	9	-9 242	-66 655	-35 400	-9 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-563 017</b>	<b>-796 859</b>	<b>-712 100</b>	<b>-587 825</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>675 383</b>	<b>256 000</b>	<b>525 900</b>	<b>650 175</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	441	2 435	0	0
Finanskostnader	11	-240 649	-290 995	-324 000	-197 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-240 208</b>	<b>-288 560</b>	<b>-324 000</b>	<b>-197 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>435 175</b>	<b>-32 560</b>	<b>201 900</b>	<b>453 175</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-32 560		
Reduksjon udekket tap		435 175	0		



Stenen Borettslag

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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 094 400	2 094 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 094 400</b>	<b>2 094 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		217 024	71 691
Sparekonto OBOS-banken		85 985	85 573
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>303 008</b>	<b>157 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 397 408</b>	<b>2 251 664</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-8 581 573	-9 016 748
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 579 973</b>	<b>-9 015 148</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 773 545	11 065 311
Borettsinnskudd	15	198 400	198 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 971 945</b>	<b>11 263 711</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 348	1 098
Skyldige offentlige avgifter		0	27
Påløpte renter		1 089	1 788
Annen kortsiktig gjeld		0	189
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 437</b>	<b>3 101</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 397 408</b>	<b>2 251 664</b>
Pantstillelse	16	11 868 400	12 641 794
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 19.2.2021, styret i AL Stenen borettslag

Morten Lennart Haugen /s/

Ronny Standnes Ellstrøm /s/

Ruth Wegger /s/



**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 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 238 400</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 325
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 325</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 675.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 378.



Stenen Borettslag

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 363
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 363</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 546
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-81 279</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-172 661
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-172 661</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 225
Telefon, annet	-110
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 057
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 242</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29
Renter av sparekonto i OBOS-banken	412
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>441</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-240 649
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-240 649</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

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

Gnr.1006/bnr.170

Tomten er festet

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



Stenen Borettslag

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**

**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: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-10 343 635

Nedbetalt tidligere

-721 676

Nedbetalt i år

291 766

-10 773 545

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-10 773 545**

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961

-198 400

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-198 400**

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

198 400

Pantelån

10 773 545

**TOTALT**

**10 971 945**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger

2 094 400

**TOTALT**

**2 094 400**



**3133 Stenen Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Ruth Wegger

Adresse: Måkeveien 5e

E-postadresse: r.wegger@hotmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ruth Wegger (foreslås til styreleder)

Adresse: Måkeveien 5e

E-postadresse: r.wegger@hotmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Magnus Nilsen

Adresse: Måkeveien 3d

E-postadresse: magnus@racatering.no

Navn: Siri Bjørnson

Adresse: Måkeveien 5g

E-postadresse: siri.bjornson@siv.no

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Rune Fredriksen

Adresse: Måkeveien 3h

E-postadresse: [rune@frontmaster.no](mailto:rune@frontmaster.no)

2. Navn: Ronny Standnes-Ellstrøm

Adresse: Måkeveien 5b

E-postadresse: ronny.ellstroem@gmail.com

3. Navn: Jens Gillebo

Adresse: Måkeveien 5d

E-postadresse: jens.gillebo@gmail.com

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Ruth Wegger

Adresse: Måkeveien 5e

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

Navn: Sidsel Ekeberg

Adresse: Måkeveien 5c

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Turid Blom

Adresse: Måkeveien 3

E-postadresse: turidblom49@gmail.com

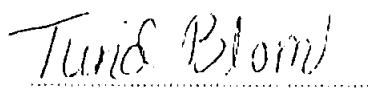
Navn: Sidsel Ekeberg

Adresse: Måkeveien 5c

E-postadresse: ekesis@hotmail.com

Dato: 28.01.2021 | valgkomiteen for Stenen Borettslag

  
Sidsel Ekeberg

  
Turid Blom



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har kontor følgende e-post adresse: [stenen@styrerommet.no](mailto:stenen@styrerommet.no).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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](mailto: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.



Stenen Borettslag

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.