



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 569
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WINSNESTUNET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984889569

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		938 039	902 907
Sum inntekter		938 039	902 907
Kostnader			
Lønnskostnad		65 608	74 165
Annen driftskostnad		689 358	548 432
Sum kostnader		754 966	622 597
Driftsresultat		183 073	280 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 150	11 800
Sum finansinntekter		16 150	11 800
Annen finanskostnad		39 075	34 287
Sum finanskostnader		39 075	34 287
Netto finans		-22 925	-22 487
Resultat før skattekostnad		160 148	257 823
Årsresultat		160 148	257 823
Totalresultat		160 148	257 823
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 148	257 823
Sum overføringer og disponeringer		160 148	257 823



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 231 248	16 231 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		16 231 249	16 231 249
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		16 267 453	16 262 026
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			1 327
Sum fordringer		0	1 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		997 600	921 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997 600	921 343
Sum omløpsmidler		997 600	922 669
SUM EIENDELER		17 265 053	17 184 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 590 496	13 430 348
Sum opptjent egenkapital		13 590 496	13 430 348
Sum egenkapital		13 592 496	13 432 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		648 105	716 219
Øvrig langsiktig gjeld		2 960 280	2 956 018
Sum annen langsiktig gjeld		3 608 385	3 672 237
Sum langsiktig gjeld		3 608 385	3 672 237
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 340	22 010
Leverandørgjeld		12 591	12 360
Annen kortsiktig gjeld		34 242	45 740
Sum kortsiktig gjeld		64 173	80 110
Sum gjeld		3 672 557	3 752 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 265 053	17 184 695



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478170

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 569
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WINSNESTUNET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		938 039	902 907
Sum inntekter		938 039	902 907
Kostnader			
Lønnskostnad		65 608	74 165
Annen driftskostnad		689 358	548 432
Sum kostnader		754 966	622 597
Driftsresultat		183 073	280 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 150	11 800
Sum finansinntekter		16 150	11 800
Annen finanskostnad		39 075	34 287
Sum finanskostnader		39 075	34 287
Netto finans		-22 925	-22 487
Resultat før skattekostnad		160 148	257 823
Årsresultat		160 148	257 823
Totalresultat		160 148	257 823
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 148	257 823
Sum overføringer og disponeringer		160 148	257 823



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 231 248	16 231 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		16 231 249	16 231 249
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		16 267 453	16 262 026
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			1 327
Sum fordringer		0	1 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		997 600	921 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997 600	921 343
Sum omløpsmidler		997 600	922 669
SUM EIENDELER		17 265 053	17 184 695
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 590 496	13 430 348
Sum opptjent egenkapital	13 590 496	13 430 348
Sum egenkapital	13 592 496	13 432 348
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	648 105	716 219
Øvrig langsiktig gjeld	2 960 280	2 956 018
Sum annen langsiktig gjeld	3 608 385	3 672 237
Sum langsiktig gjeld	3 608 385	3 672 237
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 340	22 010
Leverandørgjeld	12 591	12 360
Annen kortsiktig gjeld	34 242	45 740
Sum kortsiktig gjeld	64 173	80 110
Sum gjeld	3 672 557	3 752 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 265 053	17 184 695



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3440

BORETTSLAGET WINSNESTUNET



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WINSNESTUNET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3440>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET WINSNESTUNET



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Astrid Lillian Doris Vevle er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Engebretsen Fredriksen og Kathrin Luneborg Kvilstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 54000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker at beboerne er interessert i tillitsverv i Borettslaget for å bedre bomiljøet.

Det kreves ingen forkunnskaper for å delta i styret siden opplæring blir gitt ved behov.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Stensvold
- Leif Magne Haga

Varamedlem

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Astrid Lillian Doris Vevle

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kathrine Kirkeby



Styrets årsrapport

Styret har i perioden gjennomgått disse sakene;

Makspris leiligheter; Ønsker å gå videre men trenger juridisk bistand fra Obos.

Glassbeholder i søppelbod er bestilt. Må følges opp av styret/beboere.

Radon; Vifter er under bestilling til leiligheter i 1. etasje.

Elbillading; Lyse fakturerer brukere for medgått strøm.

Snøbrøyting - tas etter behov. Bestilles av styremedlemmer som bor i Hanna Winsnesgate.

Videoovervåking; Styret fikk forespørsel om dette etter at det i 2024 var observert at noen hadde lagt ut gjenstander på dørmatter. Styret anså ikke dette som noe reelt problem.

Utleie av leiligheter; Styret vil ha fokus på forespørsler på utleie. Ifølge vedtektene skal man ha god grunn for å leie ut leilighetene.

Dugnad; Det avholdes vår- og høstdugnad. Ønsker bedre oppmøte.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 933 428.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTLAGET WINSNESTUNET ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		842 559	653 076
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		160 148	257 823
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-68 114	-67 688
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		90 869	189 483
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		933 428	842 559
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		997 600	922 669
Kortsiktig gjeld		-64 173	-80 110
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		933 427	842 559





BORETTSLAGET WINSNESTUNET ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		34 199	31 451	32 172	34 428
Innkrevde felleskostnader	2	903 840	861 456	903 828	969 572
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		938 039	902 907	936 000	1 004 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 108	-9 165	-7 804	-8 000
Styrehonorar	4	-57 500	-65 000	-55 350	-28 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-7 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-64 875	-61 610	-65 300	-69 000
Konsulenthonorar	6	-1 091	-2 406	-25 000	-25 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-200 166	-67 409	-323 900	-712 000
Forsikringer		-60 813	-55 468	-61 014	-73 000
Kommunale avgifter	8	-169 615	-164 683	-166 830	-211 757
Energi/fyring		-8 198	-7 247	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 760	-122 758	-131 760	-131 760
Andre driftskostnader	9	-41 465	-55 476	-35 125	-35 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-754 966	-622 597	-893 083	-1 315 017
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		183 073	280 310	42 917	-311 017
DRIFTSRESULTAT		183 073	280 310	42 917	-311 017
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 150	11 800	0	0
Finanskostnader	11	-39 075	-34 287	-37 000	-36 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 925	-22 487	-37 000	-36 000
ÅRSRESULTAT		160 148	257 823	5 917	-347 017
Overføringer:					
Til annen egenkapital		160 148	257 823		





BORETTSLAGET WINSNESTUNET ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 831 248	14 831 248
Tomt		1 400 000	1 400 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
SUM ANLEGGSMIDLER		16 267 453	16 262 026
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 327
Driftskonto OBOS-banken		637 887	573 828
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		349 713	337 515
SUM OMLØPSMIDLER		997 600	922 669
SUM EIENDELER		17 265 053	17 184 695
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	14	13 590 496	13 430 348
SUM EGENKAPITAL		13 592 496	13 432 348
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	648 105	716 219
Borettsinnskudd	16	2 926 000	2 926 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	34 280	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 608 385	3 672 237
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 591	12 360
Påløpte renter		6 309	7 305
Påløpte avdrag		11 030	14 705
Annen kortsiktig gjeld	18	34 242	45 740
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 173	80 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 265 053	17 184 695
Pantstillelse	19	17 150 000	17 150 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 28.04.2025
Styret i Borettslaget Winsnestunet





Astrid Lillian Doris Vevle

Terje Engebretsen Fredriksen

Kathrine Kirkeby





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	891 840
Diverse	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	34 104
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95
Overført til kapitalkostnader	-34 199
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	903 840



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 108
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 108

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 2023/2024, og er på kr 57 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	-1 091

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 210
Drift/vedlikehold elektro	-129 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-397
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 189
Kostnader dugnader	-2 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 166

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 470
Vann- og avløpsavgift	-31 058
Avløpsavgift	-42 266
Feieavgift	-750
Renovasjonsavgift	-93 071
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 615

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-3 019
Gressklipping	-19 875
Andre fremmede tjenester	-12 881
Andre kontorkostnader	-160
Kontingenter	-3 457





Bank- og kortgebyr	-2 074
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 465



**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 787
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 363
SUM FINANSINNTEKTER	16 150

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-12 265
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-26 810
SUM FINANSKOSTNADER	-39 075

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	14 831 248
SUM BYGNINGER	14 831 248

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.17/bnr.2565

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat	
Tilgang 2013	17 488
Avskrevet tidligere	-17 487
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 357 079
Egenkapital fra IN tidligere	10 988 964
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-8 755 547
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 590 496

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-550 000	
Nedbetalt tidligere	105 913	
Nedbetalt i år	46 180	
		-397 907
Husbanken		
Renter 31.12.24 var 4,705 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2004	-12 220 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	958 904	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	21 934	
Nedbetalt tidligere, IN	10 988 964	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-250 198

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-648 105****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003 -2 926 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 926 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -34 280

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-34 280****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, IN -12

Avsatt arbeidsgiveravgift -4 230

Avsatt styrehonorar -30 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-34 242****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 926 000
Pantelån	648 105
Påløpte avdrag	11 030
Beregnete IN-forpliktelser	2 233 417
TOTALT	5 818 552

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 14 831 248





Tomt	1 400 000
TOTALT	16 231 248





Til generalforsamlingen i Borettslaget Winsnestunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Winsnestunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
18 av 22 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 3440 Selskapsnavn: BORETTSLAGET WINSNESTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Astrid Lillian Doris Vevle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Terje Engebretsen Fredriksen og Kathrin Luneborg Kvilstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 54000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Julie Stensvold

Leif Magne Haga

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Astrid Lillian Doris Vevle

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Kathrine Kirkeby



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.