



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: 24.03.2025

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, 21.04.2026



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 | | 1 832 166 | 1 774 095 |
| Sum inntekter | | 1 832 166 | 1 774 095 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 588 | 67 314 |
| Annen driftskostnad | | 824 649 | 2 677 255 |
| Sum kostnader | | 902 237 | 2 744 569 |
| Driftsresultat | | 929 929 | -970 474 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 084 | 14 610 |
| Sum finansinntekter | | 30 084 | 14 610 |
| Annen finanskostnad | | 628 491 | 535 558 |
| Sum finanskostnader | | 628 491 | 535 558 |
| Netto finans | | -598 407 | -520 948 |
| Resultat før skattekostnad | | 331 522 | -1 491 422 |
| Årsresultat | | 331 522 | -1 491 422 |
| Totalresultat | | 331 522 | -1 491 422 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 331 522 | -1 491 422 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 331 522 | -1 491 422 |



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 | | 2 323 458 | 2 323 458 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 323 458 | 2 323 458 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 45 257 | 38 473 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 45 257 | 38 473 |
| Sum anleggsmidler | | 2 368 715 | 2 361 931 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 92 829 | 100 577 |
| Sum fordringer | | 92 829 | 100 577 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 864 039 | 891 419 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 864 039 | 891 419 |
| Sum omløpsmidler | | 956 868 | 991 995 |
| SUM EIENDELER | | 3 325 583 | 3 353 926 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 500 | 2 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 500 | 2 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 7 736 391 | 8 067 913 |
| Sum opptjent egenkapital | | -7 736 391 | -8 067 913 |
| Sum egenkapital | | -7 733 891 | -8 065 413 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 698 798 | 11 105 239 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 219 051 | 213 724 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 917 849 | 11 318 963 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 917 849 | 11 318 963 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 85 881 | 84 414 |
| Leverandørgjeld | | 55 744 | 15 962 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 141 625 | 100 376 |
| Sum gjeld | | 11 059 474 | 11 419 339 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 325 583 | 3 353 926 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 355169

Enheten

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

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: 24.03.2025

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, 07.04.2025



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 832 166 | 1 774 095 |
| Sum inntekter | | 1 832 166 | 1 774 095 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 588 | 67 314 |
| Annen driftskostnad | | 824 649 | 2 677 255 |
| Sum kostnader | | 902 237 | 2 744 569 |
| Driftsresultat | | 929 929 | -970 474 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 084 | 14 610 |
| Sum finansinntekter | | 30 084 | 14 610 |
| Annen finanskostnad | | 628 491 | 535 558 |
| Sum finanskostnader | | 628 491 | 535 558 |
| Netto finans | | -598 407 | -520 948 |
| Resultat før skattekostnad | | 331 522 | -1 491 422 |
| Årsresultat | | 331 522 | -1 491 422 |
| Totalresultat | | 331 522 | -1 491 422 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 331 522 | -1 491 422 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 331 522 | -1 491 422 |



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

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 | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 2 323 458 | 2 323 458 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 45 257 | 38 473 |
| Sum anleggsmidler | | 2 368 715 | 2 361 931 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 92 829 | 100 577 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 864 039 | 891 419 |
| Sum omløpsmidler | | 956 868 | 991 995 |
| SUM EIENDELER | | 3 325 583 | 3 353 926 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 500 | 2 500 |
| Opptjent egenkapital | | 2 500 | 2 500 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 7 736 391 | 8 067 913 |
| Sum opptjent egenkapital | -7 736 391 | -8 067 913 |
| Sum egenkapital | -7 733 891 | -8 065 413 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 698 798 | 11 105 239 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 219 051 | 213 724 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 10 917 849 | 11 318 963 |
| Sum langsiktig gjeld | 10 917 849 | 11 318 963 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 85 881 | 84 414 |
| Leverandørgjeld | 55 744 | 15 962 |
| Sum kortsiktig gjeld | 141 625 | 100 376 |
| Sum gjeld | 11 059 474 | 11 419 339 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 325 583 | 3 353 926 |



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTLAGET STENVÅGVEGEN 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6496
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6496>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- 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 STENVÅGVEGEN 19



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret spurte beboerne på ett beboermøte om noen ville skrive under protokollen. Beate Eiken og Bente Holand Løvold sa seg villig til det.

Forslag til vedtak
Styret foreslår Beate Eiken og Bente Holand Løvoll er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 500,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår ett styrehonorar på kr. 60.500, en økning på kr. 2.500 fra året før. Økningen på 2.500 vil tilfalle 2. varamedlem som bisto oss i forbindelse med innbruddene som foregikk over flere dager.

Innkalling av vara ble gjort av sikkerhetsmessige grunner, da vi ikke visste om innbruddstyven var farlig eller ikke. Styremedlemmene, vara med samboer og enkelte beboere bidro i jakta på tyven natt som dag. Styreleder var hjemme og bidro derfra. Vara har bistått oss kontorarbeid i forbindelse med utkastelsessaken som kan sees i sammenheng med innbruddene. Vi skal senere utarbeide i styret kriterier for innkalling av vara og lønning av denne.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 500,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lajla Riise

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Kvalsvik
Har tidligere satt som styreleder i et annet borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siri Vik Bakken
- Susanne Istad

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:

- Lena Kvalsvik

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lajla Riise



Styrets årsrapport

ÅRSMELDING FRA STYRET 2024.

STYREMØTER:

Styret har avholdt 4 fysiske møter og 5 digitale møter. Vi har behandlet 16 saker.

BEBOERMØTER/DUGNAD:

Vi har hatt 3 beboermøter og en dugnad.

NYE ANDELSEIRE:

Vi har fått nye andelseiere i to leiligheter. En i A og en i B.

UTKASTELSE:

Styret har jobbet med å få kastet ut en leieboer etter flere brudd på husordensreglene. Vi engasjerte en advokat fra OBOS som har bistått i arbeidet. Saken ble sendt til tingretten en uke før jul med begjæring om utkastelse.

DYREHOLD:

Vi har fått inn en søknad på dyrehold. Vi har 3 hunder og 3 katter totalt. En hund er ikke søkt tillatelse for.

INNBRUDD I BODER:

Vi ble utsatt for innbrudd i bodene. Dette foregikk over flere dager. Med iherdig innsats av beboere og styret ble tyven tatt. Tyvgods ble låst inn i en egen bod slik at eierne kunne hente tingene sine. Vi har ikke oversikt over om der var mer som ble stjålet.

RENOVASJON:

Årim har nå endret navn til Attvin. Attvin har innført en ny ordning fra 1. desember 2024 der det såkalte «Bingsakortet» er historie og erstattet med en ordning der hver leilighet har sin kvote på 600 kg hvert år. Denne ordningen følger hver leilighet og IKKE eier.

CONTAINER:

Vi satte ut en container i april.

FEIING:

Vi hadde feiing av pipene i november. Denne gang var det ingen inspeksjon av leilighetene.

BRANNØVELSE:

Styret gjennomførte en uanmeldt brannøvelse. Godt oppmøte. Vi minner om at det er viktig å gi beskjed til styret om du ikke er hjemme når brannalarmen går slik at vi får en rask oversikt over hvem som er i blokka eller ikke.

DØRKLOKKE MED KAMERA:

Styreleder fikk godkjenning for å montere dørklokke med kamera.

VEDLIKEHOLD:

Vi tok en gjennomgang av balkongene og avdekket en del manglende vedlikehold som smøring av vinduslåser og rengjøring av skinner. Noen manglet også nøkkel til vinduene. Vi fikk en servicemann fra Balco AS, som har



produsert balkongene, som skiftet en del vinduslåser og reparerte ett vindu. Balkongsystemet har gått ut av produksjon og styret har derfor bestilt inn flere vinduslåser og nøkler slik at vi har i reserve.

Der er ikke planlagt større utbedringer eller vedlikehold i 2025.

ØKONOMI:

Styret anser økonomien som god. Vi har gjennomført flere større utbedringer og vedlikehold de siste årene som gjør at blokka er bedre rustet for fremtiden og vi har relativt lite lån i forhold til dette. Lånet er pr. 31.12.2024 på kr. 10 698 798 og nedbetalingstiden er 15 år og 10 mnd. Vi fikk forhandlet ned renten på lånet med 0,20 % i mai i fjor. Pr. 31.12.24 sto det kr. 339 148, 02 på driftskonto og kr. 506 000 på sparekonto.

Det har vært en større prisøkning på varer og tjenester i 2024, spesielt kommunale avgifter og forsikring. Felleskostnadene økte med 3% og Tv/internett med kr. 91 kr. til kr. 565 pr. mnd.



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.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimer.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stenvågvegen 19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stenvågvegen 19 som består av balanse per 31. desember 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 19. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: GNETZ-PQ56F-PK573-84UF6-XD4MN-GDE3H



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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-19 18:04:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GNETZ-PQ56F-PK573-84UF6-XD4MIN-GDE3H

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

11 av 21

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneops validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsregnskap 2024.pdf



BORETTLAGET STENVÅGVEGEN 19 ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|----------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 891 619 | 1 032 193 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 331 522 | -1 491 422 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 0 | 13 733 857 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -406 441 | -12 382 194 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 457 | -815 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -76 376 | -140 574 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 815 243 | 891 619 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | | 956 868 | 991 995 |
| Kortsiktig gjeld | | -141 625 | -100 376 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 815 243 | 891 619 |



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19 ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 832 166 | 1 770 720 | 1 846 139 | 1 913 184 |
| Andre inntekter | | 0 | 3 375 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 832 166 | 1 774 095 | 1 846 139 | 1 913 184 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -9 588 | -9 314 | -9 588 | -9 000 |
| Styrehonorer | 4 | -68 000 | -58 000 | -68 000 | -58 000 |
| Revisjonshonorer | 5 | -9 498 | -8 960 | -9 500 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -61 268 | -58 265 | -65 000 | -64 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -95 796 | -3 050 | -5 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -5 000 | -5 000 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -14 810 | -2 033 824 | -200 000 | -300 000 |
| Forsikringer | | -119 655 | -50 693 | -87 000 | -104 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -248 527 | -229 047 | -249 000 | -275 000 |
| Energi/fyring | | -12 003 | -17 666 | -15 000 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -169 500 | -156 453 | -170 000 | -170 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -88 593 | -114 298 | -103 900 | -96 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -902 237 | -2 744 569 | -986 988 | -1 121 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 929 929 | -970 474 | 859 151 | 792 184 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 30 084 | 14 610 | 5 000 | 19 000 |
| Finanskostnader | 11 | -628 491 | -535 558 | -768 000 | -603 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -598 407 | -520 948 | -763 000 | -584 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 331 522 | -1 491 422 | 96 151 | 208 184 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -1 491 422 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 331 522 | 0 | | |



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19 ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 952 318 | 952 318 |
| Tomt | | 16 542 | 16 542 |
| Leiligheter/lokaler | 13 | 1 354 598 | 1 354 598 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 45 257 | 38 473 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 2 368 715 | 2 361 931 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 92 829 | 100 577 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 339 148 | 384 837 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 524 891 | 506 582 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 956 868 | 991 995 |
| SUM EIENDELER | | 3 325 583 | 3 353 926 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 25 * 100 | | 2 500 | 2 500 |
| Udekket tap | 14 | -7 736 391 | -8 067 913 |
| SUM EGENKAPITAL | | -7 733 891 | -8 065 413 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 10 698 798 | 11 105 239 |
| Borettsinnskudd | 16 | 176 200 | 176 200 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 42 851 | 37 524 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 10 917 849 | 11 318 963 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 55 744 | 15 962 |
| Påløpte renter | | 51 817 | 53 477 |
| Påløpte avdrag | | 34 064 | 30 937 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 141 625 | 100 376 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 325 583 | 3 353 926 |
| Pantstillelse | 18 | 21 170 000 | 21 170 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, 13.02.2025
Styret i Borettslaget Stenvågvegen 19

Lajla Riise

Tea Daugstad

Heidi Anita Kejzar

**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.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 663 622 |
| Kabel-TV | 168 544 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 832 166 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 588 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 588 |

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 2023/2024, og er på kr 68 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 498.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|----------------|
| Juridisk bistand | -69 875 |
| Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 921 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -95 796 |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -13 580 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 230 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -14 810 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -59 423 |
| Vann- og avløpsavgift | -144 562 |
| Feieavgift | -2 380 |
| Renovasjonsavgift | -42 162 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -248 527 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -7 425 |
| Vaktmestertjenester | -55 692 |
| Renhold ved firmaer | -17 393 |
| Snørydding | -2 588 |
| Andre fremmede tjenester | -367 |
| Kontor- og datarekvisita | -567 |
| Trykksaker | -1 257 |
| Andre kontorkostnader | -305 |
| Porto | -575 |
| Bank- og kortgebyr | -2 425 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -88 593 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 691 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 19 766 |
| Andre renteinntekter | 8 627 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 30 084 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -628 491 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -628 491 |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|----------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1959 | 916 858 |
| Porttelefon fra 2015 | 35 460 |
| SUM BYGNINGER | 952 318 |

Tomten ble kjøpt i 1959 for 16 542.

Gnr.200/bnr.469

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

NOTE: 13

| | |
|------------------------|------------------|
| Lokaler | 1 354 598 |
| SUM LEILIGHETER | 1 354 598 |

Tomten ble kjøpt i 1959 for 16 542.

Gnr.200/bnr.469

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

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

| | |
|--|--------------------|
| Handelsbanken | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 17 år. | |
| Opprinnelig 2023 | -13 733 857 |
| Nedbetalt tidligere | 2 628 618 |
| Nedbetalt i år | 406 441 |
| | -10 698 798 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN | -10 698 798 |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2019 | -6 200 |
| Opprinnelig | -170 000 |
| SUM BORETTINNSKUDD | -176 200 |

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -42 851 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -42 851 |

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 176 200 |
| Pantelån | 10 698 798 |
| Påløpte avdrag | 34 064 |
| TOTALT | 10 909 062 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 952 318 |
| Tomt | 16 542 |
| Lokaler | 1 354 598 |
| TOTALT | 2 323 458 |



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 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 6496 Selskapsnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Styret foreslår Beate Eiken og Bente Holand Løvoll 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 60 500,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Lajla Riise

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Lena Kvalsvik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Siri Vik Bakken
 Susanne Istad

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Lena Kvalsvik

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Lajla Riise



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.