



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		865 125	803 767
Sum inntekter		865 125	803 767
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		572 359	1 879 221
Sum kostnader		629 409	1 936 271
Driftsresultat		235 716	-1 132 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 284	1 198
Sum finansinntekter		3 284	1 198
Annen finanskostnad		20 293	8 041
Sum finanskostnader		20 293	8 041
Netto finans		-17 009	-6 843
Ordinært resultat før skattekostnad		218 707	-1 139 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		218 707	-1 139 347
Årsresultat		218 707	-1 139 347
Totalresultat		218 707	-1 139 347
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 707	-1 139 347
Sum overføringer og disponeringer		218 707	-1 139 347



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		16 252 798	16 231 249
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			15
Sum fordringer		0	15
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		681 362	551 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		681 362	551 599
Sum omløpsmidler		681 362	551 614
SUM EIENDELER		16 934 160	16 782 863



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		13 172 525	12 953 818
Sum opptjent egenkapital		13 172 525	12 953 818
Sum egenkapital		13 174 525	12 955 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		783 907	856 800
Øvrig langsiktig gjeld		2 947 442	2 926 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 731 349	3 782 800
Sum langsiktig gjeld		3 731 349	3 782 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 443	14 048
Leverandørgjeld		11 325	24 496
Annen kortsiktig gjeld		2 519	5 700
Sum kortsiktig gjeld		28 287	44 245
Sum gjeld		3 759 635	3 827 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 934 160	16 782 863



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495300

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		865 125	803 767
Sum inntekter		865 125	803 767
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		572 359	1 879 221
Sum kostnader		629 409	1 936 271
Driftsresultat		235 716	-1 132 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 284	1 198
Sum finansinntekter		3 284	1 198
Annen finanskostnad		20 293	8 041
Sum finanskostnader		20 293	8 041
Netto finans		-17 009	-6 843
Ordinært resultat før skattekostnad		218 707	-1 139 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		218 707	-1 139 347
Årsresultat		218 707	-1 139 347
Totalresultat		218 707	-1 139 347
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 707	-1 139 347
Sum overføringer og disponeringer		218 707	-1 139 347



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 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 21 549

Sum finansielle anleggsmidler 21 549 0

Sum anleggsmidler 16 252 798 16 231 249

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 15

Sum fordringer 0 15

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 681 362 551 599

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 681 362 551 599

Sum omløpsmidler 681 362 551 614

SUM EIENDELER 16 934 160 16 782 863

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	13 172 525	12 953 818
Sum opptjent egenkapital	13 172 525	12 953 818
Sum egenkapital	13 174 525	12 955 818
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	783 907	856 800
Øvrig langsiktig gjeld	2 947 442	2 926 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 731 349	3 782 800
Sum langsiktig gjeld	3 731 349	3 782 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 443	14 048
Leverandørgjeld	11 325	24 496
Annen kortsiktig gjeld	2 519	5 700
Sum kortsiktig gjeld	28 287	44 245
Sum gjeld	3 759 635	3 827 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 934 160	16 782 863



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



Årsmøte 2023

Brl Winsnestunet

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2023

Selskapsnummer: 3440





Velkommen til årsmøte i Brl 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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni 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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Winsnestunet



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Per Egil Grøtting og Kathrin Luneborg Kvilstad er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport med årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 54 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Egil Grøtting
Verv avsluttes etter ett år. Terje Fredriksen overtar vervet 2. året.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif Magne Haga



Sak 6

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 Vevle

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helene Berg Freysdottir



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Lillian Doris Veve	Verven 12A
Styremedlem	Terje Engebretsen Fredriksen	Hanna Winsnes Gate 60
Styremedlem	Helene Berg Freysdottir	Hanna Winsnes Gate 36
Varamedlem	Aina Aarsheim	Hanna Winsnes Gate 26

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post winsnestunet@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Winsnestunet

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Brl Winsnestunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984889569, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

17 2565

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

Brl Winsnestunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



Styrets arbeid

- 5 styremøter er avholdt
- 2 dugnader, vår og høst er blitt gjennomført.
- En radonmåling er blitt gjennomført i sokkelleilighetene.
- Styret har tegnet medlemsabonnement hos Huseiernes Landsforening.
- Styret er i gang med å få undersøkt med Stavanger kommune om det kan gjøres endringer i forbindelse med fastpris på leilighetene. Vi har rett på juridisk bistand fra Huseiernes Landsforening som til en viss grad er inkludert i medlemskapet.
- 2 leiligheter har hatt vannskader med skade på gulv som følge av slitasje på varmtvannsbereder. Styret vurderer å få tatt en sjekk på resterende varmtvannsberedere. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold i leilighetene. Det betyr at andelseier må dekke egenandel ved skader inne i leiligheten.
- Måking/strøing. Styret har mottatt tilbud fra Siddis Hus og Hage angående brøyting/strøing av fellesarealer. Det gjenstår et par småting før avtale er på plass.
- TV/internet. Styret har vært med møte med Lyse angående revidert tilbud på TV/internet avtale. Kommer med informasjon om dette før sommerferien.
- Elbillading. Styret har mottatt ett tilbud om installasjon av ladestasjoner. Vi innhenter flere tilbud. Foreløpig har vi vært i kontakt med Rønning og Lyse.
- Styret var til stede på en boligleverandørmesse på Clarion Hotel i april 2023 angående en del nyheter i forbindelse med varmegjenvinning, innglassing og låsesikring.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



Brl Winsnestunet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

I posten er det budsjettert med kr 170 555 for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Brl Winsnestunet har lån i Husbanken og OBOS Banken.

HUS601: annuitetslån med halvårlig forfall, flytende rente.

OBBK01: annuitetslån med månedlig forfall, flytende rente.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr 62 202 for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Winsnestunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Winsnestunet som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 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.

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
10 av 25 Årsrapport med årsregnskap.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, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		507 369	1 134 403	507 369	653 076
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		218 707	-1 139 347	77 702	46 087
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	550 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-72 893	-37 687	-75 000	-72 000
Innsk. øremerk. bankkto		-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		145 707	-627 034	2 702	-25 913
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		653 075	507 369	510 071	627 163
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		681 362	551 614		
Kortsiktig gjeld		-28 287	-44 245		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		653 075	507 369		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		28 341	28 039	27 864	28 979
Innkrevde felleskostnader	2	836 784	775 728	837 136	837 021
SUM DRIFTSINNEKTER		865 125	803 767	865 000	866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 614
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-54 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-4 625	-5 700	-6 000
Forretningsførerhonorar		-59 240	-57 515	-59 000	-62 202
Konsulenthonorar	6	-8 720	-218 044	-45 000	-25 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-91 705	-1 257 283	-232 000	-242 000
Forsikringer		-51 419	-48 441	-53 300	-55 469
Kommunale avgifter	8	-160 050	-158 566	-163 311	-170 555
Energi/fyring		-7 127	-6 765	-7 000	-8 200
TV-anlegg/bredbånd		-119 758	-119 759	-119 757	-119 748
Andre driftskostnader	9	-63 341	-4 223	-27 180	-35 125
SUM DRIFTSKOSTNADER		-629 409	-1 936 271	-773 298	-789 913
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		235 716	-1 132 504	91 702	76 087
DRIFTSRESULTAT		235 716	-1 132 504	91 702	76 087
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 284	1 198	0	0
Finanskostnader	11	-20 293	-8 041	-14 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-17 009	-6 843	-14 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		218 707	-1 139 347	77 702	46 087
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 139 347		
Til annen egenkapital		218 707	0		





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

BALANSE

	Note	2022	2021
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		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		16 252 798	16 231 249
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	15
Driftskonto OBOS-banken		342 733	215 698
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		328 630	325 901
SUM OMLØPSMIDLER		681 362	551 614
SUM EIENDELER		16 934 160	16 782 863
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	14	13 172 525	12 953 818
SUM EGENKAPITAL		13 174 525	12 955 818
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	783 907	856 800
Borettsinnskudd	16	2 926 000	2 926 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 731 349	3 782 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 325	24 496
Påløpte renter		2 355	1 345
Påløpte avdrag		12 087	12 703
Annen kortsiktig gjeld	18	2 519	5 700
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 287	44 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 934 160	16 782 863
Pantstillelse	19	17 150 000	17 150 000





Garantiansvar 0 0

Stavanger, 20.04.2023
Styret i Borettslaget Winsnestunet

Astrid Lillian Doris Vevle /s/

Helene Berg Freysdottir /s/

Terje E. Fredriksen /s/





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 skattetrekkskonto 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

Andel fellesutgifter	824 784
Dugnad	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	28 347
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6
Overført til kapitalkostnader	-28 341
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	836 784

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------





SUM PERSONALKOSTNADER **-7 050**

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS **-8 720**

SUM KONSULENTHONORAR **-8 720****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-28 177**

Drift/vedlikehold brannsikring **-57 828**

Kostnader dugnader **-5 700**

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-91 705**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt **-27 205**

Vann- og avløpsavgift **-20 532**

Avløpsavgift **-34 318**

Feieavgift **-850**

Renovasjonsavgift **-77 145**

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-160 050****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Gressklipping **-27 844**

Andre fremmede tjenester **-31 527**

Kontingenter **-1 890**

Bank- og kortgebyr **-2 080**

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-63 341****NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken **448**

Renter av sparekonto i OBOS-banken **2 836**





SUM FINANSINTEKTER	3 284
---------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 746
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 547
SUM FINANSKOSTNADER	-20 293

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	10 542 740
Egenkapital fra IN tidligere	10 988 964
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-8 359 179
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 172 525

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, korrigert 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. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021 -550 000



Nedbetalt tidligere	12 396	
Nedbetalt i år	48 298	
		-489 306
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.22 var 1,732%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2004	-12 220 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	911 840	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	24 595	
Nedbetalt tidligere, IN	10 988 964	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-294 601

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-783 907**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-2 926 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 926 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-21 442

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-119
Dugnad	-2 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 519

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 926 000
Pantelån	783 907
Påløpte avdrag	12 087
Beregnete IN-forpliktelser	2 629 785
TOTALT	6 351 779

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 831 248
Tomt	1 400 000
TOTALT	16 231 248





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562370. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 30.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.23

Selskapsnummer: 3440 **Selskapsnavn:** Brl 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Egil Grøtting og Kathrin Luneborg Kvilstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 54 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Per Egil Grøtting

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Leif Magne Haga

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Astrid Vevle

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Helene Berg Freysdottir

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.