



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 386 159
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		972 513	885 584
Sum inntekter		972 513	885 584
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	2 852
Annen driftskostnad		859 834	415 129
Sum kostnader		863 257	417 981
Driftsresultat		109 256	467 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		895	111
Sum finansinntekter		895	111
Annen finanskostnad		238 178	154 455
Sum finanskostnader		238 178	154 455
Netto finans		-237 283	-154 344
Ordinært resultat før skattekostnad		-128 027	313 259
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 027	313 259
Årsresultat		-128 027	313 259
Totalresultat		-128 027	313 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 027	313 259
Sum overføringer og disponeringer		-128 027	313 259



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		19 880 000	19 880 000
Sum varige driftsmidler		19 880 000	19 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 774	
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		19 890 774	19 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 859	2 243
Sum fordringer		8 859	2 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		303 489	274 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 489	274 931
Sum omløpsmidler		312 348	277 174
SUM EIENDELER		20 203 122	20 157 174

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 380 003	2 508 030
Sum opptjent egenkapital		2 380 003	2 508 030
Sum egenkapital		2 430 003	2 558 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 784 542	7 628 217
Øvrig langsiktig gjeld		9 980 721	9 970 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 765 263	17 598 217
Sum langsiktig gjeld		17 765 263	17 598 217
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 856	899
Leverandørgjeld		6 000	28
Sum kortsiktig gjeld		7 856	928
Sum gjeld		17 773 119	17 599 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 203 122	20 157 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415060

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 386 159
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 997 386 159
STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		972 513	885 584
Sum inntekter		972 513	885 584
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	2 852
Annen driftskostnad		859 834	415 129
Sum kostnader		863 257	417 981
Driftsresultat		109 256	467 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		895	111
Sum finansinntekter		895	111
Annen finanskostnad		238 178	154 455
Sum finanskostnader		238 178	154 455
Netto finans		-237 283	-154 344
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 027	313 259
Årsresultat		-128 027	313 259
Totalresultat		-128 027	313 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 027	313 259
Sum overføringer og disponeringer		-128 027	313 259



Organisasjonsnr: 997 386 159
STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		19 880 000	19 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		19 890 774	19 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		8 859	2 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 489	274 931
Sum omløpsmidler		312 348	277 174
SUM EIENDELER		20 203 122	20 157 174
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 380 003	2 508 030
Sum opptjent egenkapital	2 380 003	2 508 030
Sum egenkapital	2 430 003	2 558 030
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 784 542	7 628 217
Øvrig langsiktig gjeld	9 980 721	9 970 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 765 263	17 598 217
Sum langsiktig gjeld	17 765 263	17 598 217
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 856	899
Leverandørgjeld	6 000	28
Sum kortsiktig gjeld	7 856	928
Sum gjeld	17 773 119	17 599 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 203 122	20 157 174



Organisasjonsnr: 997 386 159
STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG

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 2023

Stavåsbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 4966





Velkommen til årsmøte i Stavåsbakken Borettslag

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 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4966>

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. 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 Stavåsbakken Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ingebjørg Hammer, rådgiver OBOS er valgt.

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

Hans Ola Dahl og Frank Helge Johansen 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 underskudd til reduksjon av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av egenkapital.

Vedlegg

1. 4966 Stavåsbakken brl årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 3 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 3 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Helge Johansen

Valg av 1 styremedlem. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Oddne Lofsgaard Flatmo

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer Rundberget

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inge Kjell Menes
- Kari Kristiansen
- Reidun Andreassen

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:

- Frank Helge Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Ola Dahl	Bjørnebærvegen 26
Styremedlem	Oddne Lofsgaard Flatmo	Stavåssvingen 2 A
Styremedlem	Frank Helge Johansen	Stavåssvingen 2 D
Varamedlem	Reidun Andreassen	Stavåssvingen 4 D
Varamedlem	Kari Kristiansen	Kirkevegen 97 B
Varamedlem	Inge Kjell Menes	Stavåssvingen 4 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans Ola Dahl Bjørnebærvegen 26

Varadelegert

Frank Helge Johansen Stavåssvingen 2 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post stavåsbakken@styrerommet.no. Se Stavåsbakken Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stavåsbakken Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Stavåsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997386159, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 1239

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.

Stavåsbakken Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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 ELVERUM kommune

Det ble budsjettert med en forventet økning på eiendomsskatten med 5%, de øvrige kommunale avgifter med 6,8%.

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 Stavåsbakken Borettslag.

Lån

Stavåsbakken Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

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 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og 5% økning i kabel-tv fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stavåsbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stavåsbakken Borettslag 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.

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
9 av 23 2906 Stavåsbakken til årsrapport og regnskap 2022.pdf



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>.

Hamar, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966

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.	276 247	261 949	276 247	304 492
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-128 027	313 259	-123 900	239 700
Tillegg for nye langsiktige lån 15	450 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-293 675	-298 961	-325 000	-292 000
Innsk. øremerk. bankkto	-53	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	28 245	14 298	-448 900	-52 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	304 492	276 246	-172 653	252 192

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	312 348	277 174
Kortsiktig gjeld	-7 856	-928
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	304 492	276 246



Stavåsbakken Borettslag

STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		506 721	453 416	451 128	528 264
Innkrevde felleskostnader	2	465 792	432 168	465 872	469 736
SUM DRIFTSINNTEKTER		972 513	885 584	917 000	998 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-423	-352	-500	-500
Styrehonorar	4	-3 000	-2 500	-2 500	-3 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 700	-4 900	-5 800
Forretningsførerhonorar		-32 200	-31 260	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-4 760	-9 657	-10 000	-3 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-508 993	-70 213	-493 000	-65 000
Forsikringer		-39 154	-36 545	-40 000	-44 000
Kommunale avgifter	8	-185 422	-185 479	-195 000	-198 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 875	-72 000	-75 000	-77 000
Andre driftskostnader	9	-10 430	-3 276	-8 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-863 257	-417 981	-862 900	-447 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		109 256	467 603	54 100	550 700
DRIFTSRESULTAT		109 256	467 603	54 100	550 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	895	111	0	0
Finanskostnader	11	-238 178	-154 455	-178 000	-311 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-237 283	-154 344	-178 000	-311 000
ÅRSRESULTAT		-128 027	313 259	-123 900	239 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	313 259		
Fra annen egenkapital		-128 027	0		



Stavåsbakken Borettslag

STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 399 224	18 399 224
Tomt		1 480 776	1 480 776
Miljøbankkonto, øremerket		10 774	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 890 774	19 880 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	8 859	2 243
Driftskonto OBOS-banken		251 599	223 472
Sparekonto OBOS-banken		51 890	51 459
SUM OMLØPSMIDLER		312 348	277 174
SUM EIENDELER		20 203 122	20 157 174



Stavåsbakken Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Annen egenkapital	14	2 380 003	2 508 030
SUM EGENKAPITAL		2 430 003	2 558 030

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 784 542	7 628 217
Borettsinnskudd	16	9 970 000	9 970 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	10 721	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 765 263	17 598 217

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		6 000	29
Påløpte renter		1 856	899
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 856	928

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 203 122	20 157 174
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	20 420 000	19 970 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 12.04.2023
Styret i Stavåsbakken Borettslag

Hans Ola Dahl /s/

Oddne Lofsgaard Flatmo /s/

Frank Helge Johansen /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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**

Felleskostnader	390 792
Kabel-tv	75 000
Kapitalkostnader (IN)	487 185
Reg. kapitalkostnader (IN)	19 536
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-506 721
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	465 792

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

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 2021/2022, og er på kr 3 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-4 760

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-437 845
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-60 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-508 993

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



Stavåsbakken Borettslag

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-81 996
Vann- og avløpsavgift	-50 608
Feieavgift	-6 500
Renovasjonsavgift	-46 318
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-185 422

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-6 737
Trykksaker	-559
Andre kontorkostnader	-1 080
Bank- og kortgebyr	-2 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 430

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	411
Renter av sparekonto i OBOS-banken	484
SUM FINANSINNTEKTER	895

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-228 722
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 456
SUM FINANSKOSTNADER	-238 178

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2012	10 750 000
Tilgang 2013	7 649 224
SUM BYGNINGER	18 399 224

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.30/bnr.1239

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto (IN)	8 859
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 859



Stavåsbakken Borettslag

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 305 081
Egenkapital fra IN tidligere	100 000
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-25 078
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 380 003

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. 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-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-450 000
Nedbetalt i år	15 676
	-434 324

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2012	-9 910 462
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 182 245
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	277 999
Nedbetalt tidligere, IN	100 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-7 350 218

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 784 542
------------------------------------	-------------------

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

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2012	-9 970 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 970 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-10 721
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-10 721
-----------------------------------	----------------



Stavåsbakken Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 970 000
Pantelån	7 784 542
Beregnete IN-forpliktelser	74 922
TOTALT	17 829 464

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

Bygninger	18 399 224
Tomt	1 480 776
TOTALT	19 880 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6643860. 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 oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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 60 000 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014 Maling av husene



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 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 4966 **Selskapsnavn:** Stavåsbakken Borettslag

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>Ingebjørg Hammer, rådgiver OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hans Ola Dahl og Frank Helge Johansen 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>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 3 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Frank Helge Johansen

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

- Oddne Lofsgaard Flatmo

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Christer Rundberget

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Inge Kjell Menes

- Kari Kristiansen

- Reidun Andreassen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Frank Helge Johansen

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.