



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 296 000	1 238 400
Sum inntekter		1 296 000	1 238 400
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		640 148	560 387
Sum kostnader		674 378	594 617
Driftsresultat		621 622	643 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 232	1 312
Sum finansinntekter		4 232	1 312
Annen finanskostnad		502 261	296 388
Sum finanskostnader		502 261	296 388
Netto finans		-498 029	-295 076
Resultat før skattekostnad		123 593	348 707
Årsresultat		123 593	348 707
Totalresultat		123 593	348 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		123 593	348 707
Sum overføringer og disponeringer		123 593	348 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 094 400	2 094 400
Sum varige driftsmidler		2 094 400	2 094 400
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		2 119 022	2 111 638
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 534	426 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 534	426 776
Sum omløpsmidler		389 534	426 776
SUM EIENDELER		2 508 556	2 538 414

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 736 745	7 860 338
Sum opptjent egenkapital		-7 736 745	-7 860 338
Sum egenkapital		-7 735 145	-7 858 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 955 913	10 171 772
Øvrig langsiktig gjeld		222 415	215 553
Sum annen langsiktig gjeld		10 178 328	10 387 325
Sum langsiktig gjeld		10 178 328	10 387 325
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 373	2 313
Leverandørgjeld			7 514
Sum kortsiktig gjeld		65 373	9 827
Sum gjeld		10 243 701	10 397 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 508 556	2 538 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499336

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 953 347 970
AL STENEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 296 000	1 238 400
Sum inntekter		1 296 000	1 238 400
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		640 148	560 387
Sum kostnader		674 378	594 617
Driftsresultat		621 622	643 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 232	1 312
Sum finansinntekter		4 232	1 312
Annen finanskostnad		502 261	296 388
Sum finanskostnader		502 261	296 388
Netto finans		-498 029	-295 076
Resultat før skattekostnad		123 593	348 707
Årsresultat		123 593	348 707
Totalresultat		123 593	348 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		123 593	348 707
Sum overføringer og disponeringer		123 593	348 707



Sum opptjent egenkapital	-7 736 745	-7 860 338
Sum egenkapital	-7 735 145	-7 858 738
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 955 913	10 171 772
Øvrig langsiktig gjeld	222 415	215 553
Sum annen langsiktig gjeld	10 178 328	10 387 325
Sum langsiktig gjeld	10 178 328	10 387 325
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	65 373	2 313
Leverandørgjeld		7 514
Sum kortsiktig gjeld	65 373	9 827
Sum gjeld	10 243 701	10 397 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 508 556	2 538 414



Organisasjonsnr: 953 347 970
AL STENEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3133

Stenen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Stenen 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 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3133>

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. Oppfølging av støttemur
7. Endring av vedtekter
8. Søknad om å sette inn større sidedør i garasjen
9. Valg av tillitsvalgte og valgkomité
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stenen 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
Ruth Wegger

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ronny Ellstrøm og Mathilde Hansen 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. 3133 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 (ref budsjett)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Oppfølging av støttemur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Vi har siden 2019 avventet oppfølging av støttemur i hage mellom boenhet 3D og 3E, som begynte å bevege seg i 2017/2018 i forbindelse med bytte av garasjer og oppgravingen av hage 3E der det ble lagt ned nye rør for borettslaget. Muren er en del av konstruksjonen til bygget for å holde masse fra hage E mot å forskyves over i hage D. (Større variant i rad 5).

Utvendig konstruksjon er borettslagets ansvar, og ble godkjent for utskiftning av styret i 2019. Kontrabeskjed ang. lagets økonomi gjorde at saken ble satt på vent. Etter økende bevegelser i muren ønsker vi nå å ta det opp på nytt. Utskiftning av gjerdet på topp av mur er uaktuell før mur er skiftet ut, da gjerdets skjevhet ikke vil bidra til sikkerhet eller estetisk uttrykk. (Sikkerhet er viktigst).

Problemet ble først verbalt formidlet til borettslagsstyrer Roar Bakke i 2018 etter at hagene stod ferdigstilt, men ble i dialog med Roar i 2019 avklart at ikke var dokumentert. Avklaring med styret i 2019 har vi dokumentasjon på. Nå ønsker vi at saken blir tatt opp på ny.

Mvh Mathilde Hansen og Martin L.Normann (3E) + Simon Buer og Amanda Løkken Røsjø (3D)

Styrets innstilling

Sak fra Mathilde Hansen er en styresak.



Forslag til vedtak

Sak fra Mathilde Hansen er en styresak.

Sak 7

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av:

Sidsel Ekeberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8.1 - Foreslår at vi endrer antall varamedlemmer fra 3 til 2.

Begrunnelse: Med et styre på 3 medlemmer er det nok med 2 varamedlemmer for å dekke opp evt fravær på styremøter. Vi er et lite borettslag med få beboere og det er vanskelig å få nok personer til å stille opp som styremedlem/vara.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 8

Søknad om å sette inn større sidedør i garasjen

Forslag fremmet av:

Jørn Steihaug

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Stemmes over av generalforsamlingen

Vedlegg

2. Søknad om større sidedør garasje.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte og valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ruth Wegger

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Fredriksen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørn Steihaug
- Ronny Standnes-Ellstrøm
- Simon Juel Buer

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Mathilde Hansen
- Sidsel Ekberg

Vedlegg

1. 3133 valgkomité.pdf

Sak 10

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:

- Anette Werkland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rune Fredriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder	Ruth Wegger	Måkeveien 5E
Styremedlem	Kristian Gihlemoen	Måkeveien 3B
Styremedlem	Rune Fredriksen	Måkeveien 3H

Varamedlem	Jens Gihlemoen	Måkeveien 5D
Varamedlem	Ronny Standnes Elstrøm	Måkeveien 5B
Varamedlem	Lene Agnete Nilsen	Måkeveien 3F

Delegat til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Anette Werkland 3G

Varadelegert
Ruth Wegger 5E

Valgkomiteen

Mathilde Hansen 3E
Sidsel Ekeberg 5C

Styrets medlemmer består av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Stenen Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Stenen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953347970, og ligger i Tønsberg kommune med følgende adresse:

Måkeveien 3,5
Gårds- og bruksnummer:
1006 170

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

Borettslaget driver ikke med forsikrings- og utviklingsaktiviteter.

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

Stenen Borettslag har ingen ansatte.

Kontaktinformasjon

Styret



Styret har kontor følgende e-post adr: stenen@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.

Forretningsførelse og revisjon

Forretningsførelsen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i Stenen BRL har etter generalforsamlingen 11.05.2023 avholdt 6 møter i 2023/24. Styret har utført vanlig styrearbeid. Styret er ikke fornøyd med hva vi har fått igjen for avtalen vi inngikk med Norsk Brannvern, her er det en dialog på gang som ennå ikke er avsluttet. Kommunikasjon utført via hjemmeside: www.vibbo.no/stenen til de som har samtykket til digital kommunikasjon (alle har samtykket).

Økonomien i Stenen BRL er anstrengt og resultatet for 2023 ble – 93.000 kr mot budsjett -56.000kr selv med stram kostnadstyring. Betydelige renteøkninger gjorde stort utslag for oss. Styret valgte å øke felleskostnadene med 650,- pr mnd, og har ellers lagt nok et stramt kostnadsbudjett for 2024. Det er fortsatt stor usikkerhet mht. Renteutviklingen i 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventende økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 296 000.

Kostnader

Driftkostnadene i 2023 var til sammen kr 674 378

Resultat

Årets resultat på kr 123 593 fremkommer i resultatregnskapet og foreslåes overført egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.23 kr 324 161 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024



Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 55 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10,3% fra 1. Januar 2024, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenen Borettslag.

Lån

Stenen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt as rente - pr.31.12.23 – 5,70%
Siste renteendring pr desember 2023 – 5,85% flytende.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr.01.01.24)

Driftskonto 0,55% p.a
Sparekonto 3,4 % p.a
Miljøkonto 3,55% p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. Andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for forløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Nåværende felleskostnader vil i følge budjettet ikke opprettholde borettslagets disponible midler.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budjettet.



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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SL3PC-A7D2K-AZ1EV-Y042X-LMLUS-HDSW



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 10:13:23 UTC



Penneo DokumentInnøkkel: SL3PC-A7D2K-AZTEV-Y042X-LMLUS-HDSW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 25

3133 Årsrapport og regnskap.pdf



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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		416 949	355 124	416 949	324 161
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		123 593	348 707	192 575	138 370
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-215 859	-286 797	-249 000	-204 000
Innsk. øremerk. bankkto		-522	-85	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-92 788	61 825	-56 425	-65 630
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		324 161	416 949	360 524	258 531

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		389 534	426 776
Kortsiktig gjeld		-65 373	-9 827
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		324 161	416 949



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 296 000	1 238 400	1 296 000	1 421 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 296 000	1 238 400	1 296 000	1 421 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-3 525	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-25 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 083	-4 915	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-66 635	-64 070	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar		0	-330	0	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	6	-80 638	-71 795	-50 000	-55 000
Forsikringer		-87 386	-79 514	-95 000	-96 000
Festeavgift		-43 000	-43 000	-43 000	-43 000
Kommunale avgifter	7	-247 728	-187 818	-248 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 408	-86 208	-90 000	-95 000
Andre driftskostnader	8	-16 069	-19 537	-22 200	-22 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-674 378	-594 617	-652 425	-694 630
DRIFTSRESULTAT		621 622	643 783	643 575	726 370
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 232	1 312	0	0
Finanskostnader	10	-502 261	-296 388	-451 000	-588 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-498 029	-295 076	-451 000	-588 000
ÅRSRESULTAT		123 593	348 707	192 575	138 370
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		123 593	348 707		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 094 400	2 094 400
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		2 119 022	2 111 638
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		300 293	339 883
Sparekonto OBOS-banken		89 242	86 893
SUM OMLØPSMIDLER		389 534	426 776
SUM EIENDELER		2 508 556	2 538 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	12	-7 736 745	-7 860 338
SUM EGENKAPITAL		-7 735 145	-7 858 738
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 955 913	10 171 772
Borettsinnskudd	14	198 400	198 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 178 328	10 387 325
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	7 514
Påløpte renter		49 824	2 313
Påløpte avdrag		15 549	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 373	9 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 508 556	2 538 414
Pantstillelse	16	11 868 400	11 868 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 23.4.2024, Styret i AL Stenen Borettslag

Ruth Wegger /s/

Rune Fredriksen /s/

Kristian Gihlemoen /s/

**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	1 267 200
Kabel-TV	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 296 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 083.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 928
Drift/vedlikehold VVS	-7 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 638

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-247 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-247 728

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-13 554
Andre fremmede tjenester	-291
Andre kontorkostnader	-167
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 069

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 361
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 871
SUM FINANSINTEKTER	4 232

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-502 261
SUM FINANSKOSTNADER	-502 261

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	2 094 400
SUM BYGNINGER	2 094 400

Gnr.1006/bnr.170

Tomten er festet

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

**NOTE: 12****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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-11 668 727
Nedbetalt tidligere	1 496 955
Nedbetalt i år	215 859
	-9 955 913
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 955 913

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -198 400

SUM BORETTSINNSKUDD -198 400

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -24 015

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -24 015

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	198 400
Pantelån	9 955 913
Påløpte avdrag	15 549
TOTALT	10 169 862

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 094 400
TOTALT	2 094 400



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587769. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

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

2017 - 2018

Nye garasjer

Nye garasjer er bygget i 2017 og er finansiert dels med oppsparte midler samt med låneopptak på kr 3 000 000. I tillegg er VA-anlegg utbedret, total kostnadsramme på begge prosjektene var kr 5 200 000,-.



Stenen Borettslag

Til generalforsamlingen

Tønsberg, 27.04.2024

Søknad om å sette inn større sidedør i garasjen

Jeg har en motorsykkel som jeg bruker en del om sommeren. Dersom jeg kan ta den inn og ut av sidedøren i garasjen, slipper jeg å kjøre ut bilen hver gang jeg skal ha motorsykkelen inn eller ut.

Jeg vurderer derfor å sette inn en 20 cm bredere dør. Døren vil være helt lik av type, farge og utførelse.

I tillegg må jeg ha en liten rampe, så jeg kommer opp og over dørterskelen.

Arbeidet vil utføres av en byggmester, og selvsagt tar jeg alle kostnader knyttet til dette.

Det er foreløpig bare til vurdering, det er ikke sikkert jeg gjør det.

Siden dette endrer fasade på garasjen, søker jeg generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Jørn Steihaug

Tlf 95 22 89 92

Måkeveien 5 E, andel 13



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styret:

Leder	Ruth Wegger (velges for 1 år)	Rambergveien 45 A
Styremedlem	Rune Fredriksen (velges for 2 år)	Måkeveien 3 H

Varamedlemmer:

Varamedlem	Jørn Steihaug (velges for 1 år)	Måkeveien 5 E
Varamedlem	Ronny Standnes Ellstrøm (velges for 1 år)	Måkeveien 5 B
Varamedlem	Simon Juel Buer (velges for 1 år)	Måkeveien 5 D

Ikke på valg:

Styremedlem	Kristian Gihlemon (1 år igjen)	Måkeveien 3 B
-------------	--------------------------------	---------------

Delegerte til generalforsamlingen i OBOS:

Delegert

Anette Werkland (velges for 1 år)	Måkeveien 3 G
-----------------------------------	---------------

Varadelegert

Rune Fredriksen (velges for 1 år)	Måkeveien 3 H
-----------------------------------	---------------

Valgkomiteen:

Sidsel Ekeberg (velges for 1 år)	Måkeveien 5 C
Mathilde Hansen (velges for 1 år)	Måkeveien 3 E

Tønsberg, 26.02.24

Sidsel Ekeberg
Valgkomiteen

Mathilde Hansen
Valgkomiteen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 3133 Selskapsnavn: Stenen 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>Ruth Wegger</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ronny Ellstrøm og Mathilde Hansen 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 [sum]

For

Mot

Sak 6 Oppfølging av støttemur

Sak fra Mathilde Hansen er en styresak.

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtekter

Godkjennes

For

Mot

Sak 8 Søknad om å sette inn større sidedør i garasjen

Stemmes over av generalforsamlingen

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte og valgkomité

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ruth Wegger

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Rune Fredriksen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jørn Steihaug

Ronny Standnes-Ellstrøm

Simon Juel Buer

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Mathilde Hansen

Sidsel Ekberg

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Anette Werkland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Rune Fredriksen



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.