



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 941 774  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

### 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, 05.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 087 788	984 624
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 087 788</b>	<b>984 624</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 189	83 436
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 719	3 719
Annen driftskostnad		505 700	483 421
<b>Sum kostnader</b>		<b>575 608</b>	<b>570 576</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>512 180</b>	<b>414 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 813	410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 813</b>	<b>410</b>
Annen finanskostnad		265 121	179 141
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>265 121</b>	<b>179 141</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-263 308</b>	<b>-178 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 872	235 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 820 520	19 820 520
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 152	14 871
Sum varige driftsmidler		19 831 672	19 835 391
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 234	
Sum finansielle anleggsmidler		10 234	0
Sum anleggsmidler		19 841 906	19 835 391
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 486	35 186
Sum fordringer		39 486	35 186
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 039	304 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 039	304 947
Sum omløpsmidler		358 525	340 133
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 200 431</b>	<b>20 175 524</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 137 965	4 889 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 137 965</b>	<b>4 889 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 139 365</b>	<b>4 890 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 634 736	8 869 372
Øvrig langsiktig gjeld		6 411 406	6 401 228
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 046 142</b>	<b>15 270 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 046 142</b>	<b>15 270 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 058	1 045
Leverandørgjeld		584	
Skyldige offentlige avgifter		8 947	6 618
Annen kortsiktig gjeld		3 334	6 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 924</b>	<b>14 430</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 061 066</b>	<b>15 285 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 200 431</b>	<b>20 175 524</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358778

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 941 774  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 987 941 774  
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 087 788	984 624
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 087 788</b>	<b>984 624</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 189	83 436
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 719	3 719
Annen driftskostnad		505 700	483 421
<b>Sum kostnader</b>		<b>575 608</b>	<b>570 576</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>512 180</b>	<b>414 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 813	410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 813</b>	<b>410</b>
Annen finanskostnad		265 121	179 141
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>265 121</b>	<b>179 141</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-263 308</b>	<b>-178 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 872	235 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>



Organisasjonsnr: 987 941 774  
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 820 520	19 820 520
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 152	14 871
Sum varige driftsmidler		19 831 672	19 835 391
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 234	
Sum finansielle anleggsmidler		10 234	0
Sum anleggsmidler		19 841 906	19 835 391
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 486	35 186
Sum fordringer		39 486	35 186
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 039	304 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 039	304 947
Sum omløpsmidler		358 525	340 133
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 200 431</b>	<b>20 175 524</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 137 965	4 889 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 137 965</b>	<b>4 889 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 139 365</b>	<b>4 890 493</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 634 736	8 869 372
Øvrig langsiktig gjeld	6 411 406	6 401 228
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 046 142</b>	<b>15 270 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 046 142</b>	<b>15 270 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 058	1 045
Leverandørgjeld	584	
Skyldige offentlige avgifter	8 947	6 618
Annen kortsiktig gjeld	3 334	6 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>14 924</b>	<b>14 430</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 061 066</b>	<b>15 285 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 200 431</b>	<b>20 175 524</b>



Organisasjonsnr: 987 941 774  
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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**



## Generalforsamling 2023

4955 Stasjonsvegen Borettslag





## Til andelseierne i Stasjonsvegen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 16. mars 2023 kl. 17:00 på Løten Nærstasjon.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stasjonsvegen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Stasjonsvegen Borettslag  
avholdes torsdag 16. mars 2023 kl. 17:00 på Løten Nærstasjon.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Løten, 10.02.2023

Styret i Stasjonsvegen Borettslag

Frank Roger Sommerro

Per Roar Grini

Mary Synnøve Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Frank Roger Sommerro	Stasjonsvegen 24 C
Styremedlem	Per Roar Grini	Stasjonsvegen 26 B
Styremedlem	Mary Synnøve Nilsen	Stasjonsvegen 24 B
Varamedlem	Eva Andreassen	Stasjonsvegen 26 C
Varamedlem	Tor Ole Nygård	Stasjonsvegen 24 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Frank Roger Sommerro Stasjonsvegen 24 C

Varadelegert  
Arne Edgar Nilsen Stasjonsvegen 24 B

#### 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 Stasjonsvegen Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Stasjonsvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987941774, og ligger i LØTEN kommune

Gårds- og bruksnummer:  
196 74

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.

#### 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.



## **Styrets arbeid**

Det er avholdt 6 styremøter i 2022.

Ingen vesentlige vedlikehold er utført.

Enkelt arbeid er utført som, snørydding, strø, vårrengjøring, planting av blomster med vanning og klipping av plen.

Styret har holdt 2 sosiale samvær for andelseiere med god oppslutning.

## **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.

### **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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn kr 14 000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Det er budsjettert med kr 240 000,-.

### 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 vi 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 Stasjonsvegen Borettslag.

### Lån

Stasjonsvegen Borettslag har to lån i OBOS-banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførsel er budsjettert med kr 47 000,-.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stasjonsvegen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stasjonsvegen 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 avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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, 16. februar, 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## STASJONSVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 941 774, KUNDENR. 4955

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>325 702</b>	<b>344 329</b>	<b>325 702</b>	<b>343 601</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	248 872	235 317	273 200	245 200
Tilbakeføring av avskrivning 14	3 719	3 719	4 000	4 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	-234 636	-257 663	-266 000	-216 000
Innsk. øremerk. bankkto	-56	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>17 899</b>	<b>-18 627</b>	<b>11 200</b>	<b>33 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>343 601</b>	<b>325 703</b>	<b>336 902</b>	<b>376 801</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	358 525	340 133
Kortsiktig gjeld	-14 924	-14 430
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>343 601</b>	<b>325 703</b>



**STASJONSVEGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 941 774, KUNDENR. 4955**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		370 301	322 368	320 976	392 412
Innkrevde felleskostnader	2	712 656	662 256	713 024	769 588
Andre inntekter	3	4 831	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 087 788</b>	<b>984 624</b>	<b>1 034 000</b>	<b>1 162 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 189	-65 436	-32 000	-31 000
Styrehonorar	5	-28 000	-18 000	-28 000	-28 000
Avskrivninger	14	-3 719	-3 719	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-5 100	-4 800	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-44 215	-42 930	-44 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-11 593	-6 438	-12 000	-7 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	8	-10 321	-13 413	-24 000	-14 000
Forsikringer		-40 696	-33 058	-35 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-215 300	-224 180	-235 000	-240 000
Energi/fyring		-6 824	-6 072	-6 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 399	-108 359	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-55 452	-41 372	-43 000	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-575 608</b>	<b>-570 576</b>	<b>-590 800</b>	<b>-603 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>512 180</b>	<b>414 048</b>	<b>443 200</b>	<b>558 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>512 180</b>	<b>414 048</b>	<b>443 200</b>	<b>558 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 813	410	0	0
Finanskostnader	12	-265 121	-179 141	-170 000	-313 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-263 308</b>	<b>-178 731</b>	<b>-170 000</b>	<b>-313 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>248 872</b>	<b>235 317</b>	<b>273 200</b>	<b>245 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		248 872	235 317		



**STASJONSVEGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 941 774, KUNDENR. 4955**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 608 520	18 608 520
Tomt		1 212 000	1 212 000
Andre varige driftsmidler	14	11 152	14 871
Miljøbankkonto, øremerket		10 234	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 841 906</b>	<b>19 835 391</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		31 401	30 071
Andre kortsiktige fordringer	15	8 085	5 115
Driftskonto OBOS-banken		116 637	104 988
Driftskonto OBOS-banken II		4 628	6 019
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 549	4 302
Sparekonto OBOS-banken		191 226	189 638
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>358 525</b>	<b>340 133</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 200 431</b>	<b>20 175 524</b>



12

Stasjonsvegen Borettslag

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	16	5 137 965	4 889 093
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 139 365</b>	<b>4 890 493</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 634 736	8 869 372
Borettsinnskudd	18	6 401 228	6 401 228
Avsetning bomiljøtiltak	19	10 178	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 046 142</b>	<b>15 270 600</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		584	0
Skyldige offentlige avgifter	20	8 947	6 618
Påløpte renter		2 058	1 045
Annen kortsiktig gjeld	21	3 334	6 768
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 924</b>	<b>14 430</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 200 431</b>	<b>20 175 524</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	32 051 288	32 051 288
Garantiansvar		0	0

Løten, 10.02.2023  
Styret i Stasjonsvegen Borettslag

Frank Roger Sommerro /s/

Per Roar Grini /s/

Mary Synnøve Nilsen /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 inntektføres 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	712 656
Kapitalkostnader (IN)	353 154
Reg. kapitalkostnader (IN)	17 147
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-370 301
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>712 656</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	4 831
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 831</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-26 675
Påløpte feriepenger	-3 334
Arbeidsgiveravgift	-8 179
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 189</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 28 000. I tillegg har styret fått dekket julebord i 2021 på kr 2662,- og i 2022 på kr 4319,- totalt kr 7 143, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 623
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 970
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 593</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 586
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 216
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 519
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 321</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 430
Vann- og avløpsavgift	-77 043
Feieavgift	-4 826
Renovasjonsavgift	-70 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-215 300</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 741
Driftsmateriell	-499
Snørydding	-27 727
Andre fremmede tjenester	-6 785
Kontor- og datarekvisita	-1 182
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 143
Drivstoff biler, maskiner osv.	-198
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-3 365
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-55 452</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 644
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 813</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-200 482
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 639
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-265 121</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	16 369 226
Tilgang 2017	2 239 294
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 608 520</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.196/bnr.74

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kabel-tv anlegg		
Kostpris	74 375	
Avskrevet tidligere	-59 504	
Avskrevet i år	-3 719	
		11 152
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>11 152</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-3 719</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	8 085
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 085</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 038 547
Egenkapital fra IN tidligere	3 780 000
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-680 582
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 137 965</b>

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-1 125 000
Nedbetalt tidligere	-1 031 338
Nedbetalt i år	64 817
	-2 091 521

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig, 2009	-11 760 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 266 966
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	169 819
Nedbetalt tidligere, IN	3 780 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 543 215

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-8 634 736**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -6 401 228

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-6 401 228****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -10 178

**-10 178****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -6 549

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 398

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-8 947**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 334
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 334</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 401 228
Pantelån	8 634 736
Beregnete IN-forpliktelser	3 099 418
<b>TOTALT</b>	<b>18 135 382</b>

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

Bygninger	18 608 520
Tomt	1 212 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 820 520</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655983. 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](mailto: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 **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.





4955 Stasjonsvegen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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