



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		902 907	865 125
Sum inntekter		902 907	865 125
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Annen driftskostnad		548 432	572 359
Sum kostnader		622 597	629 409
Driftsresultat		280 310	235 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 800	3 284
Sum finansinntekter		11 800	3 284
Annen finanskostnad		34 287	20 293
Sum finanskostnader		34 287	20 293
Netto finans		-22 487	-17 009
Resultat før skattekostnad		257 823	218 707
Årsresultat		257 823	218 707
Totalresultat		257 823	218 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 823	218 707
Sum overføringer og disponeringer		257 823	218 707



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		16 231 248	16 231 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		16 231 249	16 231 249
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		16 262 026	16 252 798
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 327	
Sum fordringer		1 327	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 343	681 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 343	681 362
Sum omløpsmidler		922 669	681 362
SUM EIENDELER		17 184 695	16 934 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 430 348	13 172 525
Sum opptjent egenkapital		13 430 348	13 172 525
Sum egenkapital		13 432 348	13 174 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		716 219	783 907
Øvrig langsiktig gjeld		2 956 018	2 947 442
Sum annen langsiktig gjeld		3 672 237	3 731 349
Sum langsiktig gjeld		3 672 237	3 731 349
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 010	14 443
Leverandørgjeld		12 360	11 325
Annen kortsiktig gjeld		45 740	2 519
Sum kortsiktig gjeld		80 110	28 287
Sum gjeld		3 752 347	3 759 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 184 695	16 934 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516474

Enheten

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

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		902 907	865 125
Sum inntekter		902 907	865 125
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Annen driftskostnad		548 432	572 359
Sum kostnader		622 597	629 409
Driftsresultat		280 310	235 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 800	3 284
Sum finansinntekter		11 800	3 284
Annen finanskostnad		34 287	20 293
Sum finanskostnader		34 287	20 293
Netto finans		-22 487	-17 009
Resultat før skattekostnad		257 823	218 707
Årsresultat		257 823	218 707
Totalresultat		257 823	218 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 823	218 707
Sum overføringer og disponeringer		257 823	218 707



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

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		16 231 248	16 231 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		16 231 249	16 231 249

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549

Sum anleggsmidler		16 262 026	16 252 798
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		1 327	
Sum fordringer		1 327	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 343	681 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 343	681 362

Sum omløpsmidler		922 669	681 362
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		17 184 695	16 934 160
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 430 348	13 172 525
Sum opptjent egenkapital	13 430 348	13 172 525
Sum egenkapital	13 432 348	13 174 525
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	716 219	783 907
Øvrig langsiktig gjeld	2 956 018	2 947 442
Sum annen langsiktig gjeld	3 672 237	3 731 349
Sum langsiktig gjeld	3 672 237	3 731 349
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 010	14 443
Leverandørgjeld	12 360	11 325
Annen kortsiktig gjeld	45 740	2 519
Sum kortsiktig gjeld	80 110	28 287
Sum gjeld	3 752 347	3 759 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 184 695	16 934 160



Organisasjonsnr: 984 889 569
BORETTSLAGET WINSNESTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 3440

Brl Winsnestunet



Velkommen til årsmøte i Brl Winsnestunet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3440>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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.

Årsmøte 2024

Fristen for å sende inn forslag til årsmøtet var satt til 6. mai 2024.

Forslagene vil fremgå i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dugnadsbetaling - endring av beløp
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Winsnestunet



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

Styrets innstilling

Astrid Vevle foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Astrid Vevle er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Egil Grøtting og Terje Fredriksen 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.

Styrets innstilling

- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57 500 inkl kr 30 000 til ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 57 500.

Sak 6

Dugnadsbetaling - endring av beløp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at dugnadsbetalingen endres til kr 1 200 pr år, innbetalingen økes altså fra 50 pr mnd/andel til kr 100 pr mnd/andel.

Samtidig foreslås det at deltakelse på dugnad godgjøres med kr 600 pr gang, slik at deltakelse på 2 dugnader i året godgjøres med totalt kr 1 200.



Forslag til vedtak

Det foreslås å endre dugnadsbetalingen til kr 1200 pr år, slik at deltakelse på 2 dugnader i året godgjøres med totalt kr 1 200.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret skal påse at bomiljøet er bra og at vedlikehold og utbedringer på bygningsmassen blir utført.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Lillian Doris Vevle

Astrid har vært styreleder i 2 år.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kathrine Kirkeby

Kathrine ønsket å bli med i styret.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Terje Fredriksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif Magne Haga

Leif Magne har vært varamedlem i 1 år.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret ønsker at Borettslaget Winsnestunet er representert i OBOS sin generalforsamling.

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Astrid Lillian Doris Vevle
Lang erfaring som styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Terje Fredriksen
Lang erfaring som styreleder/styremedlem i Borettslaget Winsnestunet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Lillian Doris Vevle	Verven 12A
Styremedlem	Helene Berg Freysdottir	Hanna Winsnes Gate 36
Styremedlem	Per Egil Grøtting	Hanna Winsnes Gate 52
Varamedlem	Leif Magne Haga	Hanna Winsnes Gate 62

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brl Winsnestunet

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

17 2565

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

Brl Winsnestunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



Brl Winsnestunet

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- 4 styremøter – Radonmåling har blitt gjort med påfølgende rapport.
- Infrastruktur til elbillader er blitt installert.
- 2 dugnader er blitt avholdt.

Fremtidige planer:

- Styret bestiller vedlikehold/bærekraftmodul fra OBOS og utfører nødvendig vedlikehold basert på anbefalinger fra denne.
- Vi holder kontakt med OneCo når det gjelder installasjon av elbilladere. Innkjøp av elbillader betales av aktuell andelseier.



Brl Winsnestunet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 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 2024

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

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med 4,8% økning på alle poster som hører til kommunale avgifter.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Winsnestunet.

Lån

Brl Winsnestunet har lån i Husbanken og OBOS Banken.
HUS601; annuitetslån med halvårlig forfall, gjenstår 20 terminer.
OBBK01; annuitetslån med månedlig forfall, gjenstår 88 terminger.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 6% økning for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Winsnestunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Winsnestunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport med årsregnskap.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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 optak 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.		653 076	507 369	653 076	842 559
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		257 823	218 707	46 087	5 917
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-67 688	-72 893	-72 000	-69 000
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		189 483	145 707	-25 913	-63 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		842 559	653 075	627 163	779 476
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		922 669	681 362		
Kortsiktig gjeld		-80 110	-28 287		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		842 559	653 075		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		31 451	28 341	28 979	32 172
Innkrevde felleskostnader	2	861 456	836 784	837 021	903 828
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		902 907	865 125	866 000	936 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-7 050	-7 614	-7 804
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-54 000	-55 350
Revisjonshonorar	6	-7 375	-7 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-61 610	-59 240	-62 202	-65 300
Konsulenthonorar	7	-2 406	-8 720	-25 000	-25 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-67 409	-91 705	-242 000	-323 900
Forsikringer		-55 468	-51 419	-55 469	-61 014
Kommunale avgifter	9	-164 683	-160 050	-170 555	-166 830
Energi/fyring		-7 247	-7 127	-8 200	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 758	-119 758	-119 748	-131 760
Andre driftskostnader	10	-55 476	-63 341	-35 125	-35 125
SUM DRIFTSKOSTNADER		-622 597	-629 409	-789 913	-893 083
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		280 310	235 716	76 087	42 917
DRIFTSRESULTAT		280 310	235 716	76 087	42 917
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 800	3 284	0	0
Finanskostnader	12	-34 287	-20 293	-30 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 487	-17 009	-30 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		257 823	218 707	46 087	5 917
Overføringer:					
Til annen egenkapital		257 823	218 707		





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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 831 248	14 831 248
Tomt		1 400 000	1 400 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
SUM ANLEGGSMIDLER		16 262 026	16 252 798
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 327	0
Driftskonto OBOS-banken		573 828	342 733
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		337 515	328 630
SUM OMLØPSMIDLER		922 669	681 362
SUM EIENDELER		17 184 695	16 934 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	13 430 348	13 172 525
SUM EGENKAPITAL		13 432 348	13 174 525
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	716 219	783 907
Borettsinnskudd	17	2 926 000	2 926 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 018	21 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 672 237	3 731 349
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 360	11 325
Påløpte renter		7 305	2 355
Påløpte avdrag		14 705	12 087
Annen kortsiktig gjeld	19	45 740	2 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 110	28 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 184 695	16 934 160
Pantstillelse	20	17 150 000	17 150 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 03.05.2024
Styret i Borettslaget Winsnestunet

Astrid Lillian Doris Vevle /s/

Helene Berg Freysdottir /s/

Per Egil Grøtting /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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	849 456
Diverse	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	31 416
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	35
Overført til kapitalkostnader	-31 451
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	861 456



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

Egenandel	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
SUM KONSULENTHONORAR	-2 406

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 751
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-635
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 893
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-900
Kostnader dugnader	-5 229
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 409

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 005
Vann- og avløpsavgift	-24 832
Avløpsavgift	-37 738
Feieavgift	-788
Renovasjonsavgift	-83 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 683



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

Verktøy og redskaper	-1 564
Gressklipping	-37 984
Andre fremmede tjenester	-12 877
Andre kontorkostnader	-312
Kontingenter	-663
Bank- og kortgebyr	-2 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 476

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 537
SUM FINANSINNTEKTER	11 800

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 982
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 305
SUM FINANSKOSTNADER	-34 287

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	14 831 248
SUM BYGNINGER	14 831 248

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.17/bnr.2565

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat	
Tilgang 2013	17 488
Avskrevet tidligere	-17 487
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------



**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 001 135
Egenkapital fra IN tidligere	10 988 964
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-8 559 751
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 430 348

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: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-550 000	
Nedbetalt tidligere	60 694	
Nedbetalt i år	45 219	-444 087

Husbanken

Renter 31.12.23 var 3,873 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2004	-12 220 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	936 435	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	22 469	
Nedbetalt tidligere, IN	10 988 964	
Nedbetalt i år, IN	0	-272 132

Lånet er et annuitetslån

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-716 219**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018



**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-100
Avsatt arbeidsgiveravgift	-5 640
Avsatt styrehonorar	-40 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 740

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 926 000
Pantelån	716 219
Påløpte avdrag	14 705
Bregnede IN-forpliktelser	2 429 213
TOTALT	6 086 137

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

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





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 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 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.24

Selskapsnummer: 3440 Selskapsnavn: Brl Winsnestunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Astrid Vevle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Egil Grøtting og Terje Fredriksen 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 57 500.

For

Mot

Sak 6 Dugnadsbetaling - endring av beløp

Det foreslås å endre dugnadsbetalingen til kr 1200 pr år, slik at deltakelse på 2 dugnader i året godgjøres med totalt kr 1 200.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Astrid Lillian Doris Vevle

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kathrine Kirkeby

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Terje Fredriksen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Leif Magne Haga

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Astrid Lillian Doris Vevle

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Terje 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.