



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 238 400	1 238 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 238 400</b>	<b>1 238 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	28 525
Annen driftskostnad		560 387	642 019
<b>Sum kostnader</b>		<b>594 617</b>	<b>670 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>643 783</b>	<b>567 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 312	187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 312</b>	<b>187</b>
Annen finanskostnad		296 388	195 514
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>296 388</b>	<b>195 514</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-295 076</b>	<b>-195 327</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 707	372 529
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</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		2 094 400	2 094 400
Sum varige driftsmidler		2 094 400	2 094 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		2 111 638	2 094 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		426 776	356 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 776	356 270
Sum omløpsmidler		426 776	356 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 538 414</b>	<b>2 450 670</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 860 338	8 209 045
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 860 338</b>	<b>-8 209 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 858 738</b>	<b>-8 207 445</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 171 772	10 458 569
Øvrig langsiktig gjeld		215 553	198 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 387 325</b>	<b>10 656 969</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 387 325</b>	<b>10 656 969</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 313	1 146
Leverandørgjeld		7 514	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 827</b>	<b>1 146</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 397 152</b>	<b>10 658 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 538 414</b>	<b>2 450 670</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 537080

**Enheten**

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

**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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 953 347 970  
AL STENEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 238 400	1 238 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 238 400</b>	<b>1 238 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	28 525
Annen driftskostnad		560 387	642 019
<b>Sum kostnader</b>		<b>594 617</b>	<b>670 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>643 783</b>	<b>567 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 312	187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 312</b>	<b>187</b>
Annen finanskostnad		296 388	195 514
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>296 388</b>	<b>195 514</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-295 076</b>	<b>-195 327</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		348 707	372 529
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		348 707	372 529
<b>Årsresultat</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 707	372 529
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>





Sum opptjent egenkapital	-7 860 338	-8 209 045
Sum egenkapital	-7 858 738	-8 207 445
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 171 772	10 458 569
Øvrig langsiktig gjeld	215 553	198 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 387 325	10 656 969
Sum langsiktig gjeld	10 387 325	10 656 969
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 313	1 146
Leverandørgjeld	7 514	
Sum kortsiktig gjeld	9 827	1 146
Sum gjeld	10 397 152	10 658 115
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 538 414</b>	<b>2 450 670</b>



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**

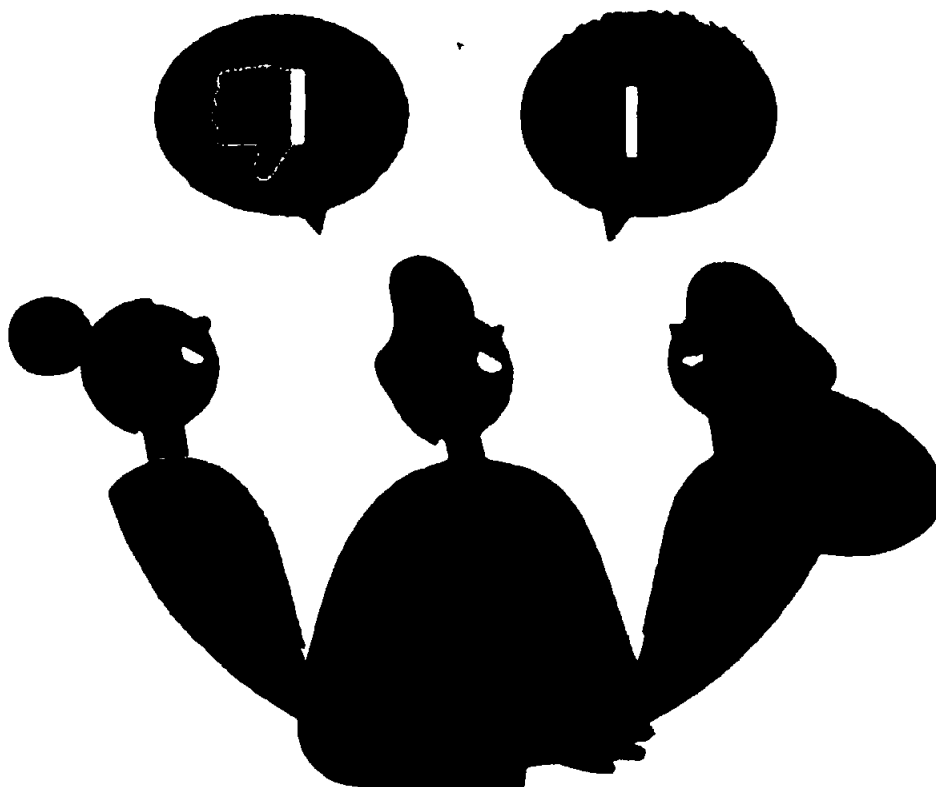
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2023

3133 Stenen Borettslag





**Til andelseierne i Stene Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 11.mai 23 i Olav Tryggvassongate 4**

**(Parkering til venstre foran bygget)**

**Kl 19.00:21.00. Allmøte først fra 19.00 – 19.30**

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 Stenen 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 en stemme pr andel
- . Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseieres husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- . En andelseier kan ta en rådgiver med 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 en 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 Stenen Borettslag  
Avholdes 11.05.23

### Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkalling
  
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. **INNKOMMENDE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av 1 deleger med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
  - E) Valg av valgkomite for 1 år

Tønsberg, 13.04.23  
Styret i Stenen borettslag

Ruth Wegger

Rune Fredriksen

Siri Bjørnson



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitasvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillittsvalgte vært:

### Styret:

Leder	Ruth Wegger	Måkeveien 5E
Styremedlem	Siri Bjørnson	Måkeveien 5G
Styremedlem	Rune Fredriksen	Måkeveien 3H
Varamedlem	Kristian Gihlemon	Måkeveien 3B
Varamedlem	Ronny Standnes Elstrøm	Måkeveien 5B
Varamedlem	Sarina kristiansen	Måkeveien 3A

### Delegat til generalforsamlingen i OBOS

Delegagt

Anette Werkland 3G

Varadelegert

Ruth Wegger 5E

### Valgkomiteen

Mathilde Hansen 3E

Sidsel Ekeberg 5C

Styrets medlemmer består av 2 kvinner og 1 mann. 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 andelseiligheter.

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 (boret), 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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret i 3133 Stenen BRL har etter generalforsamlingen 26.04.2022 avholdt 6 møter i 2022/23.



Styret har i tillegg til vanlig styrearbeid inngått/fornytt en del avtaler. Ny brøytekontrakt med Standmann og Viken Fiber (Altibox). På grunn av nye strengere krav til brannvern og styrets ansvar har vi valgt å inngå avtale med Norsk Brannvern.

Kommunikasjon utført via hjemmeside: [www.vibbo.no/stenen](http://www.vibbo.no/stenen) til de som har samtykket til digital kommunikasjon (alle har samtykket).

Økonomien i Stenen BRL er bedret seg med kr 62.000 i 2022, grunnet stram kostnadsstyring. Styret valgte å øke felleskostnadene med 300,- pr mnd, og har ellers lagt nok et stramt kostnadsbudjett for 2023. Den store usikkerheten er hvor mange og hvor mye renteøkningene blir i år.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskaet 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 2023.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 238 400.

### Kostnader

Driftkostnadene i 2022 var til sammen kr 594 617

### Resultat

Årets resultat på kr 348 707 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.22 kr 416 949 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 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 19,5% fra 1. Januar 2023, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stenen Borettslag.



## Lån

Stenen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt as rente - pr.31.12.22 - 4,15%  
Siste renteendring pr april 2023 – 4,4% flytende.

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr.01.01.23)

Driftskonto 0,55% p.a

Sparekonto 2,1 % p.a

Miljøkonto 2,15% p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. Andelsleilighet for 2023,

## 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 2023.

Nåværende felleskostnader vil i følge budjettet opprettholde borettslagets disponible midler.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Stenen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Stenen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

### 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MPEWZ-LD651-2EOMV-HWZ56-0UT00-6V6DV



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 18:17:09 UTC



Penneo DokumentID: MPEWZ-LD651-2EQMV-HWZS6-OUT00-6V6DY

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>



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

### 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>355 124</b>	<b>297 572</b>	<b>355 124</b>	<b>416 949</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	348 707	372 529	347 775	192 575
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-286 797	-314 976	-293 000	-249 000
Innsk. øremerk. bankkto	-85	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>61 825</b>	<b>57 553</b>	<b>54 775</b>	<b>-56 425</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>416 949</b>	<b>355 124</b>	<b>409 899</b>	<b>360 524</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	426 776	356 270		
Kortsiktig gjeld	-9 827	-1 146		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>416 949</b>	<b>355 124</b>		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 238 400	1 238 400	1 238 000	1 296 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 238 400</b>	<b>1 238 400</b>	<b>1 238 000</b>	<b>1 296 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-30 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-4 915	-4 509	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-64 070	-62 510	-64 000	-67 000
Konsulenthonorar	6	-330	0	0	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-71 795	-185 041	-107 500	-50 000
Forsikringer		-79 514	-66 303	-75 000	-95 000
Festeavgift		-43 000	-43 000	-43 000	-43 000
Kommunale avgifter	8	-187 818	-180 942	-200 000	-248 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 208	-86 208	-89 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-19 537	-10 307	-19 000	-22 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-594 617</b>	<b>-670 544</b>	<b>-634 225</b>	<b>-652 425</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>643 783</b>	<b>567 856</b>	<b>603 775</b>	<b>643 575</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 312	187	0	0
Finanskostnader	11	-296 388	-195 514	-256 000	-451 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-295 076</b>	<b>-195 327</b>	<b>-256 000</b>	<b>-451 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>348 707</b>	<b>372 529</b>	<b>347 775</b>	<b>192 575</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		348 707	372 529		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 094 400	2 094 400
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 111 638</b>	<b>2 094 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		339 883	270 099
Sparekonto OBOS-banken		86 893	86 172
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>426 776</b>	<b>356 270</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 538 414</b>	<b>2 450 670</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-7 860 338	-8 209 045
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 858 738</b>	<b>-8 207 445</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 171 772	10 458 569
Borettsinnskudd		198 400	198 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	17 153	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 387 325</b>	<b>10 656 969</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 514	0
Påløpte renter		2 313	1 146
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 827</b>	<b>1 146</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 538 414</b>	<b>2 450 670</b>
Pantstillelse	16	11 868 400	11 868 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13/4 2023, styret i AL Stenen borettslag

Ruth Wegger /s/

Siri Bjørnson /s/

Rune Fredriksen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HØVEDREGEL 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 209 600
Kabel-tv	28 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 238 400</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 915.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-330</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 009
Drift/vedlikehold VVS	-9 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-659
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-71 795</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-187 818
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-187 818</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 140
Snørydding	-13 994
Andre fremmede tjenester	-347
Bank- og kortgebyr	-2 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-19 537</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	506
Renter av sparekonto i OBOS-banken	806
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 312</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-296 388
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-296 388</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	2 094 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 094 400</b>

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: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-11 668 727
Nedbetalt tidligere	1 210 158
Nedbetalt i år	286 797
	<b>-10 171 772</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-10 171 772</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak **-17 153**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -17 153**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	198 400
Pantelån	10 171 772
<b>TOTALT</b>	<b>10 370 172</b>

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

Bygninger	2 094 400
<b>TOTALT</b>	<b>2 094 400</b>



**3133 Stenen Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Rune Fredriksen - Måkeveien 3H - [rune@rfconsult.no](mailto:rune@rfconsult.no)

**Styreverv på valg:**

Som styreleder foreslås:

Ruth Wegger - Måkeveien 5E - [r.wegger@hotmail.com](mailto:r.wegger@hotmail.com)

Som styremedlem foreslås:

Kristian Gihlemoen - Måkeveien 3B - [gihlemoen@gmail.com](mailto:gihlemoen@gmail.com)

Som varamedlemmer foreslås:

Jens Gillebo - Måkeveien 5D - [jens.gillebo@gmail.com](mailto:jens.gillebo@gmail.com)

Ronny Standnes Ellstrøm - Måkeveien 5B - [ronny.ellstroem@gmail.com](mailto:ronny.ellstroem@gmail.com)

Lene Agnete Nilsen - Måkeveien 3F - [lene.agnete.nilsen@gmail.com](mailto:lene.agnete.nilsen@gmail.com)

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Anette Werkland - Måkeveien 3G

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ruth Wegger - Måkeveien 5E

**Som valgkomité foreslås:**


Sidsel Ekeberg - Måkeveien 5c - [ekesis@hotmail.com](mailto:ekesis@hotmail.com)

Mathilde Hansen - Måkeveien 3E - [mathilde.hansen.90@hotmail.com](mailto:mathilde.hansen.90@hotmail.com)

Tønsberg, ...15.03.23....

I valgkomiteen for Stenen Borettslag

  
.....  
Sidsel Ekeberg

  
.....  
Mathilde Hansen



Stenen borettslag

## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har følgende epost adresse: [stenen@styrerommet.no](mailto:stenen@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatte retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### 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 22 86 83 98, eller på epost [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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av skumapparat eller brannslange. Et er borettslagets ansvar å anskaffe skumapparatet, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at apparatet er i orden. Dersom apparatet er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre og vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### 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.



Stenen borettslag

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av egen bolig til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (inntil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## 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 22 86 55 00.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Stenen Borettslag

3133 Stenen 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)



Stenen Borettslag



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: [vef@obos.no](mailto:vef@obos.no)

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