



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 858 517  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STJERNEHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kopperveien 20  
4616 KRISTIANSAND S

### 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: Hanne Iren Kro Sørborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### 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, 03.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 751 787	4 151 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 751 787</b>	<b>4 151 101</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	171 577	171 577
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 507	8 675
Annen driftskostnad	2,5,6	2 402 678	1 972 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 580 761</b>	<b>2 152 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 171 025</b>	<b>1 998 380</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 361	2 913
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 361</b>	<b>2 913</b>
Annen finanskostnad		1 097 872	1 124 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 097 872</b>	<b>1 124 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 095 511</b>	<b>-1 121 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 075 514</b>	<b>877 226</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 075 514</b>	<b>877 226</b>
<b>Årsresultat</b>	7,8	<b>1 075 514</b>	<b>877 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 075 514	-877 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 075 514</b>	<b>-877 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	10 491 265	10 491 265
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	0	6 507
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 491 265</b>	<b>10 497 772</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 491 265</b>	<b>10 497 772</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	11	<b>166 568</b>	<b>163 947</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 584	490 029
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>562 584</b>	<b>490 029</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	7	<b>729 151</b>	<b>653 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 220 416</b>	<b>11 151 748</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 890 001</b>	<b>-26 965 515</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-25 888 500</b>	<b>-26 964 015</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	36 120 404	37 217 360
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	667 355	667 355
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 787 759</b>	<b>37 884 715</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 787 759</b>	<b>37 884 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		135 050	157 504
Skyldige offentlige avgifter		3 316	5 406
Annen kortsiktig gjeld	13	182 792	68 137
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>321 158</b>	<b>231 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 108 917</b>	<b>38 115 762</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 220 416</b>	<b>11 151 748</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 384634

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 858 517  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STJERNEHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kobberveien 20  
4616 KRISTIANSAND S

**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: Hanne Iren Kro Sørborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 953 858 517  
AL STJERNEHUS 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	4 751 787	4 151 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 751 787</b>	<b>4 151 101</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	171 577	171 577
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 507	8 675
Annen driftskostnad	2,5,6	2 402 678	1 972 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 580 761</b>	<b>2 152 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 171 025</b>	<b>1 998 380</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 361	2 913
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 361</b>	<b>2 913</b>
Annen finanskostnad		1 097 872	1 124 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 097 872</b>	<b>1 124 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 095 511</b>	<b>-1 121 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 075 514</b>	<b>877 226</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 075 514</b>	<b>877 226</b>
<b>Årsresultat</b>	7,8	<b>1 075 514</b>	<b>877 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 075 514	-877 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 075 514</b>	<b>-877 228</b>



Organisasjonsnr: 953 858 517  
AL STJERNEHUS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	10 491 265	10 491 265
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	0	6 507
Sum varige driftsmidler		10 491 265	10 497 772
Sum anleggsmidler		10 491 265	10 497 772

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Sum fordringer	11	166 568	163 947
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 584	490 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 584	490 029
Sum omløpsmidler	7	729 151	653 976
SUM EIENDELER		11 220 416	11 151 748

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-25 890 001	-26 965 515
Sum egenkapital	8	-25 888 500	-26 964 015

#### Gjeld

Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	36 120 404	37 217 360



Øvrig langsiktig gjeld	10,12	667 355	667 355
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 787 759</b>	<b>37 884 715</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 787 759</b>	<b>37 884 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		135 050	157 504
Skyldige offentlige avgifter		3 316	5 406
Annen kortsiktig gjeld	13	182 792	68 137
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>321 158</b>	<b>231 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 108 917</b>	<b>38 115 762</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 220 416</b>	<b>11 151 748</b>



Organisasjonsnr: 953 858 517  
AL STJERNEHUS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5,4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.12

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Resultatrapport klient 431 AL STJERNEHUS BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 841 040	1 526 040	1 661 000	2 021 000
Inndekning av renter		1 110 960	1 136 520	1 104 197	1 070 826
Inndekning av ord. avdrag		1 102 590	1 060 290	1 092 333	1 125 331
Innbetalt kabel TV		348 480	326 880	330 500	370 000
Leieinntekt parkering		25 150	21 340	25 000	25 200
Vaskeri inntekter		27 000	26 400	26 500	27 600
Innbetalte dugnadspenger		36 000	36 000	36 000	36 000
Andre driftsinntekter	1	260 567	17 631	35 000	80 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 751 787</b>	<b>4 151 101</b>	<b>4 310 530</b>	<b>4 755 957</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	16 875	12 063	12 000	14 000
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Forretningsførerhonorar		77 710	75 073	78 500	75 000
Kontingent boligbyggelag		12 400	12 400	12 400	15 500
Vaktmestertjenester		30 731	30 285	32 000	32 000
Lønn	4	70 374	70 374	78 400	81 760
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	21 203	21 203	22 334	22 757
Vedlikehold/serviceavtaler	5	528 376	146 173	170 443	255 170
Kabel-tv		351 996	320 394	330 500	370 000
Forsikring		148 834	135 319	142 000	156 000
Kommunale avgifter		560 686	626 291	645 000	617 000
Strøm		161 625	107 877	84 000	176 000
Oppvarming		433 334	417 515	350 000	574 000
Renhold, fellesareal		6 262	2 624	3 000	3 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 520	75	1 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		913	913	913	913
Telefon og porto		1 175	3 744	3 600	3 700
Drift maskiner		0	0	500	500
Andre driftsutgifter	6	68 241	81 724	63 400	79 500
Avskrivninger		6 507	8 675	6 510	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 580 761</b>	<b>2 152 720</b>	<b>2 116 500</b>	<b>2 561 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 171 025</b>	<b>1 998 380</b>	<b>2 194 030</b>	<b>2 194 157</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 361	2 913	2 500	2 000
Rentekostnad		1 097 872	1 124 066	1 104 197	1 070 826
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 095 511</b>	<b>-1 121 152</b>	<b>-1 101 697</b>	<b>-1 068 826</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7, 8</b>	<b>1 075 514</b>	<b>877 228</b>	<b>1 092 333</b>	<b>1 125 331</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 075 514	-877 228	1 092 333	1 125 331
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-1 075 514</b>	<b>-877 228</b>	<b>1 092 333</b>	<b>1 125 331</b>

AL STJERNEHUS BORETTSLAG



## Balanserapport klient 431 AL STJERNEHUS BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 10	437 139	437 139
Bygninger	9, 10	4 054 126	4 054 126
Andre fellesanlegg	9, 10	6 000 000	6 000 000
Andre driftsmidler	9	0	6 507
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 491 265</b>	<b>10 497 772</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		57 217	39 025
Andre fordringer	11	109 351	124 922
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		395 190	454 781
Innestående på særvilkår		166 567	32 333
Skatetrekkkonto, bundne midler		827	2 915
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>729 151</b>	<b>653 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 220 416</b>	<b>11 151 748</b>

AL STJERNEHUS BORETTSLAG



## Balanserapport klient 431 AL STJERNEHUS BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-26 965 515	-26 965 515
Årets resultat		1 075 514	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-25 888 500</b>	<b>-26 964 015</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	10, 12	36 120 404	37 217 360
Borettsinnskudd	10, 12	667 355	667 355
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 787 759</b>	<b>37 884 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 421	0
Leverandørgjeld		135 050	157 504
Skyldig off. myndigheter		3 316	5 406
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 804	8 804
Annen kortsiktig gjeld	13	166 567	59 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>321 158</b>	<b>231 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 108 917</b>	<b>38 115 762</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 220 416</b>	<b>11 151 748</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oddvar Loland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Helene Wathne Røst  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jens Kristoffer Gjerløw Dønnestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Martin Veslegard  
Styremedlem

AL STJERNEHUS BORETTSLAG



## Noter 2022

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

kr 60 574,- Ladestrøm elbiler

kr 200 000,- Ekstra inntekter ifm nytt callinganlegg

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	16 875	12 063
<b>Sum</b>	<b>16 875</b>	<b>12 063</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 3 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>



## Noter 2022

### Note 4 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 LØNN	61 569	61 569
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	8 804	8 804
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	19 961	19 961
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 241	1 241
<b>Sum</b>	<b>91 576</b>	<b>91 576</b>

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk fast.

Det er ikke utbetalt lønn i 2022 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	23 761	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	25 833	52 177
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	1 288	5 843
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	4 695	5 481
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	3 288	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	187 625	63 225
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	0	6 735
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	264 678	2 644
6624 VEDLIKEHOLD PARKERING	0	469
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	17 208	0
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	1	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	0	9 600
<b>Sum</b>	<b>528 376</b>	<b>146 173</b>

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

Konto 6608 Service/vedlikehold heis inkluderer ny drivreim kr 88 704,-.

Konto 6617 Vedlikehold callinganlegg, 264 678,-, gjelder bytte av callinganlegg.

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLEAREALER INNV.	1 789	7 035
7111 DRIVSTOFF	185	0
7440 KONTINGENT NBBL	3 960	3 960
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 971	3 821
7790 ANDRE KOSTNADER	0	18 509
7793 KOBBERVEIEN VEL	58 336	48 400
<b>Sum</b>	<b>68 241</b>	<b>81 724</b>

AL STJERNEHUS BORETTSLAG



## Noter 2022

### Note 7 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>422 929</b>	<b>602 031</b>
Årets resultat	1 075 514	877 228
Tilbakeføring avskrivninger	6 507	8 675
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 096 956	-1 065 005
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-14 935</b>	<b>-179 102</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>407 994</b>	<b>422 929</b>
Omløpsmidler	729 151	653 976
- Kortsiktig gjeld	321 158	231 047
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>407 994</b>	<b>422 929</b>

### Note 8 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	1 500	1 500
Annen egenkapital 01.01	-26 965 515	-27 842 742
Årets resultat	1 075 514	877 228
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-25 888 500</b>	<b>-26 964 015</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.



## Noter 2022

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Snøfreser	Innglassing Balkonger	Elektrolux Tørketrommel	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 954 126	437 139	23 486	6 000 000	43 375	100 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 954 126	437 139	23 486	6 000 000	43 375	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	23 486	0	43 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 954 126	437 139	0	6 000 000	0	100 000
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 507	0
Anskaffelsesår :	1955	1955	2013	2015	2017	2019
Antatt levetid i år :			5		5	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Nedskrivning / oppskrivning

Eiendommens reelle verdi overstiger, etter styrets vurdering, klart den langsiktige gjelden ut fra hva boenhetene omsettes for og har da en merverdi som tilsier positiv egenkapital.

### Note 10 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	36 787 759	37 884 715
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	10 491 265	10 491 265

### Note 11 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:

- kr 18 663,- Tilgodebølep Kobberveien velforening
- kr 15 807,- Ladestrøm Q4 2023
- kr 73 754,- Periodiserte kostnader 2022/2023



## Noter 2022

### Note 12 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenummer:	<b>11527943</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.00 %
Betingelser:	Fastrente 2,967% nom. til 31.08.2035
Beregnet innfridd:	30.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	38 800 000
Lånesaldo 01.01:	37 217 360
Avdrag i perioden:	1 096 956
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>36 120 404</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11527943	30	697 610	20 928 300
	30	506 403	15 192 090

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av :  
kr 166 567,- kto. 2986 Kobberveien Velforening  
Dette er innbetalte driftsinntekter fra 4 borettslag i velforeningen, fratrukket drifts- og vedlikeholdskostnader.



Resultat og balanse med noter for AL STJERNEHUS BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL STJERNEHUS BORETTSLAG**

Styreleder	Oddvar Loland (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Helene Wathne Røst (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Martin Veslegard (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	Jens Kristoffer Gjerløw Dønnestad (sign.)	13.03.2023



KPMG AS  
Vestre Strandgate 67  
4812 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i STJERNEHUS BORETTSLAG

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert STJERNEHUS BORETTSLAGs årsregnskap 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

### 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statliserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - STJERNEHUS BORETTSLAG

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 28. mars 2023  
KPMG AS

  
Øystein Andreas Kvåse  
Statsautorisert revisor