



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 033 213
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL STJERNEBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kopperveien 11
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: Stine Høiby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 019 113	3 380 473
Sum inntekter		4 019 113	3 380 473
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	245 660	238 613
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 882	28 851
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8	6 342 765	21 262 411
Sum kostnader		6 596 306	21 529 873
Driftsresultat		-2 577 194	-18 149 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 908	1 629
Sum finansinntekter		1 908	1 629
Annen finanskostnad		1 164 365	424 370
Sum finanskostnader		1 164 365	424 370
Netto finans		-1 162 457	-422 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 739 651	-18 572 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 739 651	-18 572 143
Årsresultat	9,10	-3 739 651	-18 572 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 739 651	18 572 141
Sum overføringer og disponeringer		3 739 651	18 572 141



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,12	12 290 964	5 251 189
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	19 736	6 843
Sum varige driftsmidler		12 310 700	5 258 032
Sum anleggsmidler		12 310 700	5 258 032
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	13	236 056	207 233
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 478	976 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 478	976 271
Sum omløpsmidler	9	555 535	1 183 504
SUM EIENDELER		12 866 235	6 441 536
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-33 643 581	-29 903 930
Sum egenkapital	10	-33 642 081	-29 902 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	42 758 098	35 460 225
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	605 651	605 651
Sum annen langsiktig gjeld		43 363 749	36 065 876
Sum langsiktig gjeld		43 363 749	36 065 876
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 359 029	209 828
Skyldige offentlige avgifter		16 280	13 729
Annen kortsiktig gjeld	15	1 769 258	54 534
Sum kortsiktig gjeld	9	3 144 567	278 091
Sum gjeld		46 508 316	36 343 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 866 235	6 441 536



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344853

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 033 213
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL STJERNEBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kobberveien 11
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: Stine Høiby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.04.2023



Organisasjonsnr: 960 033 213
AL STJERNEBO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 019 113	3 380 473
Sum inntekter		4 019 113	3 380 473
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	245 660	238 613
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 882	28 851
Annen driftskostnad	2,5,6,7,8	6 342 765	21 262 411
Sum kostnader		6 596 306	21 529 873
Driftsresultat		-2 577 194	-18 149 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 908	1 629
Sum finansinntekter		1 908	1 629
Annen finanskostnad		1 164 365	424 370
Sum finanskostnader		1 164 365	424 370
Netto finans		-1 162 457	-422 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 739 651	-18 572 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 739 651	-18 572 143
Årsresultat	9,10	-3 739 651	-18 572 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 739 651	18 572 141
Sum overføringer og disponeringer		3 739 651	18 572 141



Øvrig langsiktig gjeld	12,14	605 651	605 651
Sum annen langsiktig gjeld		43 363 749	36 065 876
Sum langsiktig gjeld		43 363 749	36 065 876
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 359 029	209 828
Skyldige offentlige avgifter		16 280	13 729
Annen kortsiktig gjeld	15	1 769 258	54 534
Sum kortsiktig gjeld	9	3 144 567	278 091
Sum gjeld		46 508 316	36 343 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 866 235	6 441 536



Organisasjonsnr: 960 033 213
AL STJERNEBO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.50

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



Resultatrapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 154 600	1 914 600	2 154 600	2 324 600
Inndekning av renter		1 039 977	723 660	800 000	1 595 664
Inndekning av ord. avdrag		385 562	348 630	445 000	260 899
Innbetalt kabel TV		348 480	326 880	326 880	370 000
Leieinntekt parkering		2 725	9 300	13 200	0
Vaskeri inntekter		18 769	19 903	25 000	20 000
Innbetalte dugnadspenger		36 000	36 000	36 000	36 000
Andre driftsinntekter	1	33 000	1 500	700	1 500
Sum inntekter		4 019 113	3 380 473	3 801 380	4 608 663
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	16 875	12 063	13 000	15 000
Styrehonorar	3	150 000	149 995	150 000	150 000
Forretningsførerhonorar		79 123	76 243	76 000	77 000
Rådgivningstjenester		391 098	260 739	97 000	44 000
Kontingent boligbyggelag		12 600	13 200	12 800	15 750
Vakthold		2 380	27 209	0	0
Lønn	4	65 302	59 131	134 400	56 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	30 358	29 487	40 100	30 230
Vedlikehold/serviceavtaler	5	3 930 079	19 056 832	312 299	251 505
Kabel-tv		345 527	313 925	326 880	370 000
Forsikring		163 991	153 263	160 000	172 000
Kommunale avgifter		575 900	624 257	630 000	649 000
Strøm	6	43 729	64 007	48 000	80 000
Oppvarming	7	557 914	480 288	400 000	606 000
Renhold, fellesareal		64 771	58 148	51 500	65 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		31 536	33 330	10 000	30 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 248	6 241	1 000	1 000
Drift maskiner		1 843	867	0	0
Andre driftsutgifter	8	122 151	81 799	65 050	117 960
Avskrivninger		7 882	28 851	28 851	22 155
Sum driftskostnader		6 596 306	21 529 873	2 556 880	2 752 600
Driftsresultat		-2 577 194	-18 149 400	1 244 500	1 856 063
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 908	1 629	500	500
Rentekostnad		1 164 365	424 370	800 000	1 595 664
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 162 457	-422 741	-799 500	-1 595 164
Årsresultat	9, 10	-3 739 651	-18 572 141	445 000	260 899
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		3 739 651	18 572 141	445 000	260 899
Sum disponering av resultat		3 739 651	18 572 141	445 000	260 899

AL STJERNEBO BORETTSLAG



Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 12	495 029	495 029
Bygninger	11, 12	2 795 935	2 795 935
Andre fellesanlegg	11, 12	9 000 000	0
Andre driftsmidler	11	19 736	6 843
Prosjekter under utførelse		0	1 960 225
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 310 700	5 258 032
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 778	53 718
Andre fordringer	13	212 278	153 515
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		308 620	967 079
Skattetrekkskonto, bundne midler		10 858	9 192
Sum omløpsmidler	9	555 535	1 183 504
SUM EIENDELER		12 866 235	6 441 536

AL STJERNEBO BORETTSLAG



Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-29 903 930	-29 903 930
Årets resultat		-3 739 651	0
Sum egenkapital	10	-33 642 081	-29 902 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12, 14	42 758 098	35 460 225
Borettsinnskudd	12, 14	605 651	605 651
Sum langsiktig gjeld		43 363 749	36 065 876
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 027	13 998
Gjeld til forretningsfører		105	-140
Leverandørgjeld		1 359 029	209 828
Skyldig off. myndigheter		16 280	13 729
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		7 202	6 531
Påløpne renter		16 501	7 145
Annen kortsiktig gjeld	15	1 724 423	27 000
Sum kortsiktig gjeld	9	3 144 567	278 091
Sum gjeld		46 508 316	36 343 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 866 235	6 441 536

Sted: _____, dato: _____

Stine Høyby
Styreleder

Werner Abusdal
Styremedlem

Dagfinn Taxth-Terjesen
Styremedlem

AL STJERNEBO 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 3 000,- Utleie av plass i skur
kr 30 000,- Miljøpris fra SBBL

Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	16 875	12 063
Sum	16 875	12 063

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

Note 3 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	150 000	149 995
Sum	150 000	149 995



Noter 2022

Note 4 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 LØNN	58 100	52 600
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	7 202	6 531
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	29 342	28 566
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 015	921
Sum	95 660	88 617

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

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

I 2022 er det utbetalt kr 54 400,- kroner til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	56 072	18 734
6603 VEDLIKEHOLD VVS	6 197	24 556
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	44 938	7 597
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	20 089	1 790
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	39 225	10 280
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	158 963	77 913
6609 KJØP AV MALING	9 123	4 161
6614 EGENANDEL SKADER	-6 500	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	11 081	3 204
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	0	13 172
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	4 638	4 481
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	293 097	0
6641 REHABILITERING - Balkong og fasade	3 280 031	17 647 801
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS - Rørfornyng	0	1 234 744
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	1 125	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	12 000	8 400
Sum	3 930 079	19 056 832

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

Konto 6640 gjelder kostnader til radiatorrens

Konto 6641 gjelder blant annet kostnader til rehabilitering av fasade

Note 6 - Strøm

Borettslaget har individuell måling av strøm for leilighetene og har dermed kun strøm for fellesarealer på kr 43 729,-.

Note 7 - Oppvarming

Borettslaget har i 2022 inngått en energispareavtale, hvor det iverettes en del tiltak for å redusere energiforbruket og spesielt fjernvarmekostnaden. Oppvarming inkluderer kostnader til denne energispareavtalen.



Noter 2022

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	12 311	13 793
7440 KONTINGENT NBBL	3 960	3 960
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	3 224	3 550
7720 GENERALFORSAMLING	10 022	2 163
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 305	4 183
7790 ANDRE KOSTNADER	29 993	5 750
7793 KOBBERVEIEN VEL	58 336	48 400
Sum	122 151	81 799

Note 9 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	905 414	348 646
Årets resultat	-3 739 651	-18 572 141
Tilbakeføring avskrivninger	7 882	28 851
Kjøp / salg anleggsmidler	-7 060 550	-1 960 225
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	7 297 873	21 060 283
B. Årets endringer i disponible midler	-3 494 446	556 768
C. Disponible midler UB	-2 589 032	905 414
Omløpsmidler	555 535	1 183 504
- Kortsiktig gjeld	3 144 567	278 091
Disponible midler 31.12	-2 589 032	905 414

Negative disponible midler på kr 2 589 032 skyldes kostnader på ca kr. 2 900 000 som er kommet i 2022, som skal dekkes av langsiktig banklån som ble utbetalt i januar 2023.

Det reelle disponible midler var derfor positive ved årsskiftet, ca kr 310 000.

Note 10 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	1 500	1 500
Annen egenkapital 01.01	-29 903 930	-11 331 789
Årets resultat	-3 739 651	-18 572 141
Sum egenkapital 31.12	-33 642 081	-29 902 430

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 balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.



Noter 2022

Note 11 - Anleggsmidler

	Varmerulle, kj. 2011	Tomt	Vaskemaskin	Overvåkningsu/	Vaskemaskin	Overvåkningsu/ kj. 2007	kj. 2008
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 481	495 029	51 250	164 233	40 000	39 563	
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0	
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 481	495 029	51 250	164 233	40 000	39 563	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 481	0	51 250	164 233	40 000	39 563	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0	
Bokført verdi pr.31.12:	0	495 029	0	0	0	0	
Årets avskrivninger :	0	0	0	6 843	0	0	
Anskaffelsesår :	2011	2006	2013	2016	2007	2008	
Antatt levetid i år :	10		7	6	10	5	

	Bygninger	Innglassing balkonger	Robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 795 935	0	0
Årets tilgang :	0	9 000 000	20 775
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 795 935	9 000 000	20 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 039
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 795 935	9 000 000	19 736
Årets avskrivninger :	0	0	1 039
Anskaffelsesår :	1964	2022	2022
Antatt levetid i år :			5

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

Note 12 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	43 363 749	36 065 876
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 290 964	3 290 964

Note 13 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:

- kr 70,- Gebyr ifm husleierestanse
- kr 18 664,- Tilgodebølep Kobberveien velforening
- kr 193 545,- Periodiserte kostnader 2022/ 2023



Noter 2022

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea	Nordea
Formål:	Tilvalgslån balkonger	Innglassing balkonger	Refinansiering lån ifm oppgradering
Lånenummer:	93208293666	63208293658	63208278454
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2020
Rentesats:	3.65 %	3.65 %	4.15 %
Betingelser:	flyt. rente nom. 3,60%	3,60 nominelt	flyt. rente nom. 4,10%
Beregnet innfridd:	30.09.2075	30.09.2075	28.09.2075
Opprinnelig lånebeløp:	434 900	9 000 000	33 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	35 460 225
Avdrag i perioden:	1 658	34 089	2 101 280
Opptak i perioden:	434 900	9 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	433 242	8 965 911	33 358 945

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208278454	30	636 135	19 084 050
	30	475 830	14 274 900
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208293658	60	149 432	8 965 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93208293666	1	17 284	17 284
	1	17 264	17 264
	2	17 244	34 488
	2	16 268	32 536
	2	15 770	31 540
	1	15 291	15 291
	1	15 282	15 282
	2	15 272	30 544
	1	14 823	14 823
	1	14 295	14 295
	1	14 275	14 275
	1	13 827	13 827
	1	12 801	12 801
	1	12 333	12 333
	2	11 835	23 670
	1	11 337	11 337
	1	10 858	10 858
	3	10 839	32 517
	1	10 340	10 340

AL STJERNEBO BORETTSLAG



Noter 2022

Pantegjeld

4	9 364	37 456
2	9 344	18 688
1	4 423	4 423
2	2 949	5 898
1	1 474	1 474

Styret har fått fullmakt til å ta opp lån med ramme på kr 8 500 000 til blant annet reahabilitering av fasade, radiatorrens og bytte av vinduer. Lånet fordeles etter brøk.

Lånet trekkes opp iht fremdrifts plan og forventet ferdigstilt våren 2023.

Fra januar 2023 justeres felleskostnadene slik at man krever inn felleskostnader som om lånet er fullt opptrukket.

Det kan likevel komme noe økning som følge av renteøkninger i 2023.

På ekstraordinær generalforsamling i januar 2023 fikk styret fullmakt til å øke lånet fra kr 8 500 000 til kr 10 500 000.

Fra april 2023 justeres felleskostnadene ihht dette.

Når lånet er ferdig opplånt vil nedbetalingstiden bli 45 år.

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at forventet øking over gjelder kun lån.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt.

Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden,

og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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



Noter 2022

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld:

kr. 1 699 423,- er midlertidig kassakreditt i påvente av utbetaling av langsiktig banklån i januar 2023

kr. 25 000,- er avsatt kostnad til energispareavtale som ikke er fakturert for november og desember



Resultat og balanse med noter for AL STJERNEBO BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL STJERNEBO BORETTSLAG

Styreleder	Stine Høiby (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Dagfinn Taxth-Terjesen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Werner Abusdal (sign.)	06.03.2023



KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL STJERNEBO BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL STJERNEBO 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

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.

Statss autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnes	Molde	Stråmsø
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Karvik	Sennebogen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - AL STJERNEBO BORETTSLAG

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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 regnskapsestimaterne 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, 07. mars 2023
KPMG AS

Øystein Andreas Kvåse
Statsautorisert revisor