



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 571 224
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEMORSENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Kåre Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 615 104	1 573 344
Sum inntekter		1 615 104	1 573 344
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-58 620	-58 380
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-960 885	-1 186 109
Sum kostnader		-1 019 504	-1 244 489
Driftsresultat		595 600	328 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		6 406	5 265
Sum finanskostnader		-155 587	-65 576
Netto finans		-149 181	-60 311
Ordinært resultat før skattekostnad		446 419	268 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 419	268 544
Årsresultat	8,12	446 419	268 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		446 419	268 544
Sum overføringer og disponeringer		446 419	268 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	27 360 000	27 360 000
Sum varige driftsmidler		27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	30 573	106 330
Andre fordringer	10	36 996	28 037
Sum fordringer		67 569	134 367
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	152 629	280 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		220 198	414 952
Sum omløpsmidler		220 198	414 952
SUM EIENDELER		27 580 198	27 774 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	7 144 010	6 697 591
Sum opptjent egenkapital		7 144 010	6 697 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		7 144 010	6 697 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	4 753 399	5 265 789
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	15 360 000	15 360 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 113 399	20 625 789
Sum langsiktig gjeld		20 113 399	20 625 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 692	408 228
Skyldige offentlige avgifter		108	75
Annen kortsiktig gjeld		38 990	43 270
Sum kortsiktig gjeld		322 789	451 572
Sum gjeld		20 436 188	21 077 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 580 198	27 774 952
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	20 113 399	20 625 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504509

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 571 224
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STEMORSENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krampungata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Kåre Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 984 571 224
STEMORSENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 615 104	1 573 344
Sum inntekter		1 615 104	1 573 344
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-58 620	-58 380
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	-960 885	-1 186 109
Sum kostnader		-1 019 504	-1 244 489
Driftsresultat		595 600	328 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		6 406	5 265
Sum finanskostnader		-155 587	-65 576
Netto finans		-149 181	-60 311
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 419	268 544
Årsresultat	8,12	446 419	268 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		446 419	268 544
Sum overføringer og disponeringer		446 419	268 544



Organisasjonsnr: 984 571 224
STEMORSENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	27 360 000	27 360 000
Sum varige driftsmidler		27 360 000	27 360 000

Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	30 573	106 330
Andre fordringer	10	36 996	28 037
Sum fordringer		67 569	134 367

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	152 629	280 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		220 198	414 952

Sum omløpsmidler		220 198	414 952
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		27 580 198	27 774 952
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	7 144 010	6 697 591
Sum opptjent egenkapital		7 144 010	6 697 591

Sum egenkapital		7 144 010	6 697 591
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	4 753 399	5 265 789
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	15 360 000	15 360 000



Sum annen langsiktig gjeld	20 113 399	20 625 789
Sum langsiktig gjeld	20 113 399	20 625 789
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	283 692	408 228
Skyldige offentlige avgifter	108	75
Annen kortsiktig gjeld	38 990	43 270
Sum kortsiktig gjeld	322 789	451 572
Sum gjeld	20 436 188	21 077 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 580 198	27 774 952
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	13 20 113 399	20 625 789



Organisasjonsnr: 984 571 224
STEMORSENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stemorsenga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stemorsenga Borettslag.

Årsregnskapet består av:

Balanse per 31. desember 2023

- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 avvirket.

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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1G5BE-WUYQI-V8EZG-ZVHZP-A6FQZ-BMTEC



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."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-05 12:27:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1G5BE-WUYQI-V8EZG-ZVHZP-A6FQZ-BMTEC

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>



Stemorsenga Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdelt		1 615 104	1 573 344	1 615 026	1 051 680
Felleskostnader kapitaldelt		0	0	0	710 201
Sum driftsinntekter		1 615 104	1 573 344	1 615 026	1 761 881
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-8 620	-8 380	-7 050	-7 050
Styrehonorar	2	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-47 673	-48 345	-48 400	-48 900
Honorar administrative tjenester		-8 863	0	0	-8 750
Eksterne honorar	3	-26 691	-9 375	-10 000	-8 665
Drifts- og serviceavtaler	4	0	-134 764	-114 300	0
Vaktmestertjenester		-158 763	0	0	-171 800
Løpende vedlikehold	5	-70 497	-47 442	-42 000	-42 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-66 749	-30 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-152 351	-145 152	-170 000	-159 840
Forsikring		-108 428	-96 663	-106 330	-119 383
Kommunale tjenester og renovasjon		-252 898	-527 161	-280 000	-270 000
Energi, felles		-88 620	-73 262	-55 000	-92 950
Andre driftsutgifter	7	-46 101	-37 196	-6 000	-21 160
Sum driftskostnader		-1 019 504	-1 244 489	-919 080	-1 050 498
DRIFTSRESULTAT		595 600	328 855	695 946	711 383
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 406	5 265	6 000	5 500
Finanskostnader		-155 587	-65 576	-131 425	-206 823
Netto finansposter		-149 181	-60 311	-125 425	-201 323
Resultat før skattekostnad		446 419	268 544	570 521	510 060
Ordinært resultat etter skatt		446 419	268 544	570 521	510 060
ÅRSRESULTAT	8, 12	446 419	268 544	570 521	510 060
Disponering av totalresultat:		446 419	268 544	570 521	510 060
Overført til annen egenkapital		446 419	268 544	0	0



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	30 573	106 330
Mellomregning Klare Finans	10	30 590	22 772
Opptjente renter	10	6 406	5 265
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	152 629	280 585
Sum omløpsmidler		220 198	414 952
SUM EIENDELER		27 580 198	27 774 952

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	7 120 010	6 673 591
Sum egenkapital		7 144 010	6 697 591
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	4 753 399	5 265 789
Borettsinnskudd	13, 15	15 360 000	15 360 000
Sum langsiktig gjeld		20 113 399	20 625 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 692	408 228
Skyldig off. myndigheter		108	75
Forskudd kunder		30 590	33 648
Påløpte kostnader		8 400	9 121
Annen kortsiktig gjeld		0	501
Sum kortsiktig gjeld		322 789	451 572
Sum gjeld		20 436 188	21 077 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 580 198	27 774 952
Pantstillelser	13	20 113 399	20 625 789

Sted: _____, dato: _____

Stig Kåre Sæther
Leder

Anne Lea Rakstang
Styremedlem

Kirsti Petersen
Styremedlem

Karianne Selbekk
Styremedlem



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 097	7 074
Reisekostnader	1 523	1 306
Sum personalkostnader	8 620	8 380

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Fakturerte tjenester	0	1 875
Juridisk rådgivning	18 329	0
Sum eksterne honorarer	26 691	9 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	10 000
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	33 240
Avtale om sommervedlikehold	0	91 027
Sum drifts- og serviceavtaler	0	134 764

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	21 531	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 195	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 281	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 802	0
Reparasjon og vedlikehold annet	13 687	0
Sum vedlikehold	70 497	47 442

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.
Reparasjon og vedlikehold annet gjelder hovedsaklig anvisningsskilt parkering.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	66 749
Sum periodisk vedlikehold	0	66 749

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 405	3 655
Kontorrekvisita, trykksaker	0	600
Telefon og porto	0	1 500
Drift maskiner	190	0
Gaver	1 375	1 200
Kostnader vedr. styrearbeid	507	23 485
Generalforsamling/årsmøte	9 875	1 500
Kurskostnader	26 995	0
Bankgebyrer	661	696
Andre gebyrer	1 795	1 395
Tilskudd bomiljø	763	501
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 535	2 535
Servering dugnad	0	129
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	46 101	37 196



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-36 620	243 538
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	446 419	268 544
Avdrag lån	-512 390	-548 703
Årets endring i disponible midler	-65 971	-280 159
Disponible midler i periodens slutt	-102 591	-36 620
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-102 591	-36 620

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler ved periodens slutt. Det anbefales at boligselskapet har minimum 15% av de totale felleskostnader i disponible midler. Borettslaget har økt felleskostnadene fra 01.01.24.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 314 590	24 045 410	60 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	0
Antatt levetid i år :			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 2002.

Tomter er anskaffet i 2000.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	64	54
Bankinnskudd	152 565	280 531
Sum bankinnskudd	152 629	280 585



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	6 697 591	6 429 046
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	24 000	24 000
Annen egenkapital 01.01	6 673 591	6 405 046
Årets resultat	446 419	268 544
Annen egenkapital 31.12	7 120 010	6 673 591
SUM EGENKAPITAL 31.12	7 144 010	6 697 591

Andelskapitalen er kr 24 000,- fordelt på 24 andeler à kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 360 000
Restgjeld 31.12	20 113 399

Pålydende pantstillelser var kr 27 410 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Både lån og borettsinnskudd er tinglyst på Sannan Park Borettslag.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	14615671620
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	3.854 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	5 265 789
Avdrag i perioden:	512 390
Lånesaldo 31.12:	4 753 399
Saldo 5 år frem i tid:	1 983 234

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14615671620	24	198 058	4 753 392

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 360 000	15 360 000
Sum innskudd	15 360 000	15 360 000



Resultat og balanse med noter for Stemorsenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stemorsenga Borettslag

Styreleder	Stig Kåre Sæther (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Kirsti Petersen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Anne Lea Rakstang (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Karianne Selbekk (sign.)	01.03.2024



Stemorsenga Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 615 104	1 573 344	1 615 026	1 051 680
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	710 201
Sum driftsinntekter		1 615 104	1 573 344	1 615 026	1 761 881
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-8 620	-8 380	-7 050	-7 050
Styrehonorar	2	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-47 673	-48 345	-48 400	-48 900
Honorar administrative tjenester		-8 863	0	0	-8 750
Eksterne honorar	3	-26 691	-9 375	-10 000	-8 665
Drifts- og serviceavtaler	4	0	-134 764	-114 300	0
Vaktmestertjenester		-158 763	0	0	-171 800
Løpende vedlikehold	5	-70 497	-47 442	-42 000	-42 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-66 749	-30 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-152 351	-145 152	-170 000	-159 840
Forsikring		-108 428	-96 663	-106 330	-119 383
Kommunale tjenester og renovasjon		-252 898	-527 161	-280 000	-270 000
Energi, felles		-88 620	-73 262	-55 000	-92 950
Andre driftsutgifter	7	-46 101	-37 196	-6 000	-21 160
Sum driftskostnader		-1 019 504	-1 244 489	-919 080	-1 050 498
DRIFTSRESULTAT		595 600	328 855	695 946	711 383
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 406	5 265	6 000	5 500
Finanskostnader		-155 587	-65 576	-131 425	-206 823
Netto finansposter		-149 181	-60 311	-125 425	-201 323
Resultat før skattekostnad		446 419	268 544	570 521	510 060
Ordinært resultat etter skatt		446 419	268 544	570 521	510 060
ÅRSRESULTAT	8, 12	446 419	268 544	570 521	510 060
Disponering av totalresultat:		446 419	268 544	570 521	510 060
Overført til annen egenkapital		446 419	268 544	0	0

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	30 573	106 330
Mellomregning Klare Finans	10	30 590	22 772
Opptjente renter	10	6 406	5 265
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	152 629	280 585
Sum omløpsmidler		220 198	414 952
SUM EIENDELER		27 580 198	27 774 952

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	7 120 010	6 673 591
Sum egenkapital		7 144 010	6 697 591
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	4 753 399	5 265 789
Borettsinnskudd	13, 15	15 360 000	15 360 000
Sum langsiktig gjeld		20 113 399	20 625 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 692	408 228
Skyldig off. myndigheter		108	75
Forskudd kunder		30 590	33 648
Påløpte kostnader		8 400	9 121
Annen kortsiktig gjeld		0	501
Sum kortsiktig gjeld		322 789	451 572
Sum gjeld		20 436 188	21 077 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 580 198	27 774 952
Pantstillelser	13	20 113 399	20 625 789

Sted: _____, dato: _____

Stig Kåre Sæther
Leder

Anne Lea Rakstang
Styremedlem

Karianne Selbekk
Styremedlem

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 097	7 074
Reisekostnader	1 523	1 306
Sum personalkostnader	8 620	8 380

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Fakturerte tjenester	0	1 875
Juridisk rådgivning	18 329	0
Sum eksterne honorarer	26 691	9 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	10 000
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	33 240
Avtale om sommervedlikehold	0	91 027
Sum drifts- og serviceavtaler	0	134 764

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	21 531	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 195	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 281	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 802	0
Reparasjon og vedlikehold annet	13 687	0
Sum vedlikehold	70 497	47 442

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.
Reparasjon og vedlikehold annet gjelder hovedsaklig anvisningsskilt parkering.

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	66 749
Sum periodisk vedlikehold	0	66 749

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 405	3 655
Kontorrekvisita, trykksaker	0	600
Telefon og porto	0	1 500
Drift maskiner	190	0
Gaver	1 375	1 200
Kostnader vedr. styrearbeid	507	23 485
Generalforsamling/årsmøte	9 875	1 500
Kurskostnader	26 995	0
Bankgebyrer	661	696
Andre gebyrer	1 795	1 395
Tilskudd bomiljø	763	501
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 535	2 535
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	46 101	37 196

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-36 620	243 538
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	446 419	268 544
Avdrag lån	-512 390	-548 703
Årets endring i disponible midler	-65 971	-280 159
Disponible midler i periodens slutt	-102 591	-36 620
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-102 591	-36 620

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler ved periodens slutt. Det anbefales at boligselskapet har minimum 15% av de totale felleskostnader i disponible midler. Borettslaget har økt felleskostnadene fra 01.01.24.



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 314 590	24 045 410	60 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	0

Antatt levetid i år : 5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 2002.
Tomter er anskaffet i 2000.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	64	54
Bankinnskudd	152 565	280 531
Sum bankinnskudd	152 629	280 585

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	6 697 591	6 429 046
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	24 000	24 000
Annen egenkapital 01.01	6 673 591	6 405 046
Årets resultat	446 419	268 544
Annen egenkapital 31.12	7 120 010	6 673 591
SUM EGENKAPITAL 31.12	7 144 010	6 697 591

Andelskapitalen er kr 24 000,- fordelt på 24 andeler à kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 360 000

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

2023

Note 13 - PANTSTILLELSER

Restgjeld 31.12

20 113 399

Pålydende pantstillelser var kr 27 410 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Både lån og borettsinnskudd er tinglyst på Sannan Park Borettslag.

Org.nr: 984 571 224 - 163



Stemorsenga Borettslag - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	14615671620
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	3.854 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	5 265 789
Avdrag i perioden:	512 390
Lånesaldo 31.12:	4 753 399
Saldo 5 år frem i tid:	1 990 816

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14615671620	24	198 058	4 753 392

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 360 000	15 360 000
Sum innskudd	15 360 000	15 360 000