



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 997 459  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STASJONSBYEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 11  
1706 SARPSBORG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ragnhild M. Thronsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	1	738 276	791 904
<b>Sum inntekter</b>		<b>738 276</b>	<b>791 904</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader	4	234 268	474 112
<b>Sum kostnader</b>		<b>234 268</b>	<b>474 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>504 008</b>	<b>317 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59	775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59</b>	<b>775</b>
Annen finanskostnad		159 846	205 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 846</b>	<b>205 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-159 787</b>	<b>-204 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>344 221</b>	<b>113 368</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>344 221</b>	<b>113 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>344 221</b>	<b>113 368</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	13 740 000	13 740 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 740 000</b>	<b>13 740 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 740 000</b>	<b>13 740 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetaling til leverandør		13 227	12 777
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 227</b>	<b>12 777</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		296 140	295 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>296 140</b>	<b>295 735</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>309 367</b>	<b>308 512</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 049 367</b>	<b>14 048 512</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	2	50 000	50 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	2 366 467	2 022 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 366 467</b>	<b>2 022 246</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 416 467</b>	<b>2 072 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	7 470 343	7 758 380
Borettsinnskudd	3,6	4 145 000	4 145 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 615 343</b>	<b>11 903 380</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 615 343</b>	<b>11 903 380</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 733	66 000
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Forskuddsbetalte sameieknstnader		14 825	6 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 559</b>	<b>72 888</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 632 902</b>	<b>11 976 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 049 369</b>	<b>14 048 514</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 386715

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 997 459  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STASJONSBYEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 11  
1706 SARPSBORG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ragnhild M. Thronsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 989 997 459  
STASJONSBYEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	1	738 276	791 904
<b>Sum inntekter</b>		<b>738 276</b>	<b>791 904</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader	4	234 268	474 112
<b>Sum kostnader</b>		<b>234 268</b>	<b>474 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>504 008</b>	<b>317 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59	775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59</b>	<b>775</b>
Annen finanskostnad		159 846	205 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 846</b>	<b>205 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-159 787</b>	<b>-204 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>344 221</b>	<b>113 368</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>344 221</b>	<b>113 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>344 221</b>	<b>113 368</b>



Organisasjonsnr: 989 997 459  
STASJONSBYEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3,6 13 740 000 13 740 000  
Sum varige driftsmidler 13 740 000 13 740 000

Sum anleggsmidler 13 740 000 13 740 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Forskuddsbetaling til leverandør 13 227 12 777  
Sum fordringer 13 227 12 777

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 296 140 295 735  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 296 140 295 735

Sum omløpsmidler 309 367 308 512

SUM EIENDELER 14 049 367 14 048 512

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 2 50 000 50 000  
Sum innskutt egenkapital 50 000 50 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 2 366 467 2 022 246  
Sum opptjent egenkapital 2 366 467 2 022 246

Sum egenkapital 2 416 467 2 072 246

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner 5,6 7 470 343 7 758 380



Borettsinnskudd	3,6	4 145 000	4 145 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 615 343</b>	<b>11 903 380</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 615 343</b>	<b>11 903 380</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 733	66 000
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Forskuddsbetalte sameiekostnader		14 825	6 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 559</b>	<b>72 888</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 632 902</b>	<b>11 976 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 049 369</b>	<b>14 048 514</b>



Organisasjonsnr: 989 997 459  
STASJONSBYEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

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.



## Stasjonsbyen Borettslag Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter:</b>					
Felleskostnader	1	309 216	309 216	309 216	324 677
Lånekostnader	1	429 060	482 688	429 060	493 419
Andre inntekter		0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>738 276</b>	<b>791 904</b>	<b>738 276</b>	<b>818 096</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	4	1 269	1 111	2 551	2 892
Styrehonorar	4	9 000	11 000	11 000	12 000
Drift og Vedlikehold		845	181 804	0	0
Sameieknostnader Stasjonsbyen Senter		0	66 000	66 000	66 000
Serviceavgift Kabel-TV		51 013	50 184	52 000	54 000
Forsikringer		10 398	10 302	11 000	11 500
Kommunale avgifter		77 267	76 063	78 350	87 400
Eiendomsskatt		27 855	27 855	29 500	29 500
Revisjonshonorar		3 000	3 000	3 000	4 375
Forretningsførerhonorar		31 250	27 000	31 250	31 250
Andre Driftsutgifter		22 371	19 793	24 000	24 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>234 268</b>	<b>474 112</b>	<b>308 651</b>	<b>322 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>504 008</b>	<b>317 792</b>	<b>429 625</b>	<b>495 379</b>
Renteinntekter		59	775	0	0
Rentekostnader		-159 846	-205 199	-153 418	-193 352
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-159 788</b>	<b>-204 424</b>	<b>-153 418</b>	<b>-193 352</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>344 221</b>	<b>113 368</b>	<b>276 207</b>	<b>302 027</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til annen egenkapital	2	344 221	113 368		



## Stasjonsbyen Borettslag

## Balanse 2021

	Noter	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3,6	13 740 000	13 740 000
<b>Sum varig driftsmidler</b>		<b>13 740 000</b>	<b>13 740 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalt serviceavg. TV		13 227	12 777
Restanser felleskostnader		0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 227</b>	<b>12 777</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd		296 139	295 735
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>296 139</b>	<b>295 735</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 049 367</b>	<b>14 048 513</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	2	50 000	50 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Annen egenkapital	2	2 366 467	2 022 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 366 467</b>	<b>2 022 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 416 467</b>	<b>2 072 246</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	5,6	7 470 343	7 758 380
Borettsinnskudd	3,6	4 145 000	4 145 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 615 343</b>	<b>11 903 380</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 825	6 887
Leverandørgjeld		2 733	66 000
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		1	1
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 558</b>	<b>72 888</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 632 901</b>	<b>11 976 268</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 049 368</b>	<b>14 048 514</b>

Behandlet og godkjent av styret: 18 / 7 2022

*Lene Isakson Kulleråst, Henrik Skjolden, Yarik Nilsson*  
styrets signatur



## Stasjonsbyen Borettslag

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2020.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

### Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital

	2020	2021
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>398 885</b>	<b>235 624</b>
<b>Endringer</b>		
Innbetalt andelskapital		344 221
Årets resultat	113 368	288 037
Fradrag for betalt avdrag på langsiktig gjeld	276 629	
Andre poster som påvirker disponible midler	0	0
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>235 624</b>	<b>291 808</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
Andelskapital ( 10 andeler)	50 000	50 000
Egenkapital pr. 01.01.	1 958 878	2 072 246
Årets resultat	113 368	344 221
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>2 072 246</b>	<b>2 416 467</b>

### Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2007 for kr. 13.740.000,-.  
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.  
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i Nordea Bank Norge ASA	9 595 000
Innskudd fra beboerne	4 145 000
Sum	13 740 000

### Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2020	2021
Lønn/honorar	11 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	1 111	1 269
Pensjonskostnader		
Andre lønnsrelaterte ytelser		
<b>SUM</b>	<b>12 111</b>	<b>10 269</b>

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.



## Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordea Bank Norge ASA, opptatt i 2009.

	2020	2021
Gjeld 1/1	8 035 009	7 758 380
Låneopptak i året	0	0
Avdrag	276 629	288 037
Gjeld 31/12	7 758 380	7 470 343

Lånets betingelser 3 år avdragsfrihet, deretter nedbetaling over 27 år.  
Første avdrag hadde forfall 31.12.2012

Rentesats 31/12 2,56% 3 mnd NIBOR-rente + kredittmargin 1,60 % pt.

For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret ratesats.

### Borettslaget har 10 andelseiere

Andelsnr.	Fellesgjeld pr. 31.12.21	Avdrag pr. mnd. utgjør ca.
1	kr 801 809	kr 2 575
2	kr 693 330	kr 2 227
3	kr 934 190	kr 3 002
4	kr 560 614	kr 1 800
5	kr 560 614	kr 1 800
6	kr 914 968	kr 2 940
7	kr 821 699	kr 2 640
8	kr 673 105	kr 2 162
9	kr 755 007	kr 2 426
10	kr 755 007	kr 2 426

### Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kreditinstitusjoner	<u>6 373 743</u>	<u>6 085 706</u>
-------------------------------	------------------	------------------

## Note nr. 6 - Pantstillelser

	2020	2021
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>11 903 380</u>	<u>11 615 343</u>

Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:

Tomter og bygninger	<u>13 740 000</u>	<u>13 740 000</u>
Sum	<u>13 740 000</u>	<u>13 740 000</u>
Pantobligasjonens pålydende	<u>14 945 000</u>	<u>14 945 000</u>



**SOLHØI**  Legally signed by  
Lars Magnar Snopestad  
2022-02-24

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til generalforsamlingen i Stasjonsbyen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Stasjonsbyen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 344 221. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

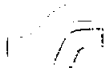
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.





**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

*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 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.

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

Sarpsborg, 24. februar 2022  
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)