



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 033 213  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STJERNEBO BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kopperveien 11  
4616 KRISTIANSAND S

### 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: Thale-Kristin Stalenget  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

### 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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	5 511 913	4 019 113
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 511 913</b>	<b>4 019 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	311 097	245 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 468	7 882
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8	9 769 427	6 342 765
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 085 992</b>	<b>6 596 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 574 079</b>	<b>-2 577 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 696	1 908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 696</b>	<b>1 908</b>
Annen finanskostnad		2 579 150	1 164 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 579 150</b>	<b>1 164 365</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 573 454</b>	<b>-1 162 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 147 533</b>	<b>-3 739 651</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 147 533</b>	<b>-3 739 651</b>
<b>Årsresultat</b>	9,10	<b>-7 147 532</b>	<b>-3 739 651</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 147 532	3 739 651
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 147 532</b>	<b>3 739 651</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,12	12 290 964	12 290 964
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	171 821	19 736
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 462 785</b>	<b>12 310 700</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 462 785</b>	<b>12 310 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	13	<b>243 762</b>	<b>236 056</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 879	319 478
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>473 879</b>	<b>319 478</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	9	<b>717 641</b>	<b>555 535</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 180 426</b>	<b>12 866 235</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>-40 791 113</b>	<b>-33 643 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-40 789 613</b>	<b>-33 642 081</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	52 999 028	42 758 098
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	605 651	605 651
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 604 679</b>	<b>43 363 749</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 604 679</b>	<b>43 363 749</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		264 643	1 359 029
Skyldige offentlige avgifter		46 872	16 280
Annen kortsiktig gjeld	15	53 845	1 769 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	9	<b>365 360</b>	<b>3 144 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 970 039</b>	<b>46 508 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 180 426</b>	<b>12 866 235</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 553926

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 033 213  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL STJERNEBO BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kobberveien 11  
4616 KRISTIANSAND S

#### 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: Thale-Kristin Stalenet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

#### 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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 960 033 213  
AL STJERNEBO BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	5 511 913	4 019 113
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 511 913</b>	<b>4 019 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	311 097	245 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 468	7 882
Annen driftskostnad	2,5,6,7,8	9 769 427	6 342 765
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 085 992</b>	<b>6 596 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 574 079</b>	<b>-2 577 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 696	1 908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 696</b>	<b>1 908</b>
Annen finanskostnad		2 579 150	1 164 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 579 150</b>	<b>1 164 365</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 573 454</b>	<b>-1 162 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 147 533</b>	<b>-3 739 651</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 147 533</b>	<b>-3 739 651</b>
<b>Årsresultat</b>	9,10	<b>-7 147 532</b>	<b>-3 739 651</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 147 532	3 739 651
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 147 532</b>	<b>3 739 651</b>





Øvrig langsiktig gjeld	12,14	605 651	605 651
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 604 679</b>	<b>43 363 749</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 604 679</b>	<b>43 363 749</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		264 643	1 359 029
Skyldige offentlige avgifter		46 872	16 280
Annen kortsiktig gjeld	15	53 845	1 769 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>365 360</b>	<b>3 144 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 970 039</b>	<b>46 508 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 180 426</b>	<b>12 866 235</b>



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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 324 520	2 154 600	2 324 600	2 440 830
Inndekning av renter		2 552 391	1 039 977	1 595 664	3 020 554
Inndekning av ord. avdrag		252 596	385 562	260 899	194 309
Innbetalt kabel TV		324 900	348 480	370 000	370 000
Leieinntekt parkering		0	2 725	0	0
Vaskeri inntekter		19 006	18 769	20 000	20 000
Innbetalte dognadspenger		36 000	36 000	36 000	36 000
Andre driftsinntekter	1	2 500	33 000	1 500	2 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 511 913</b>	<b>4 019 113</b>	<b>4 608 663</b>	<b>6 083 693</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	15 000	16 875	15 000	16 000
Styre honorar	3	120 000	150 000	150 000	120 000
Forretningsførerhonorar		79 272	79 123	77 000	75 000
Rådgivningstjenester		112 063	391 098	44 000	44 000
Kontingent boligbyggelag		15 750	12 600	15 750	15 750
Vakthold		0	2 380	0	0
Lønn	4	152 653	65 302	56 000	134 400
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	38 444	30 358	30 230	35 870
Vedlikehold/serviceavtaler	5	7 627 696	3 930 079	251 505	345 695
Kabel-tv		325 126	345 527	370 000	370 000
Forsikring		168 397	163 991	172 000	188 000
Kommunale avgifter		654 020	575 900	649 000	718 000
Strøm	6	109 386	43 729	80 000	120 000
Oppvarming	7	452 320	557 914	606 000	470 000
Renhold, fellesareal		66 901	64 771	65 000	65 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		14 536	31 536	30 000	30 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 223	3 248	1 000	1 000
Telefon og porto		318	0	0	0
Drift maskiner		6 193	1 843	0	0
Andre driftsutgifter	8	119 226	122 151	117 960	107 960
Avskrivninger		5 468	7 882	22 155	22 155
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 085 992</b>	<b>6 596 306</b>	<b>2 752 600</b>	<b>2 878 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 574 079</b>	<b>-2 577 194</b>	<b>1 856 063</b>	<b>3 204 863</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 696	1 908	500	10 000
Rentekostnad		2 579 150	1 164 365	1 595 664	3 020 554
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 573 454</b>	<b>-1 162 457</b>	<b>-1 595 164</b>	<b>-3 010 554</b>
<b>Årsresultat</b>	9, 10	<b>-7 147 532</b>	<b>-3 739 651</b>	<b>260 899</b>	<b>194 309</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		7 147 532	3 739 651	260 899	194 309
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>7 147 532</b>	<b>3 739 651</b>	<b>260 899</b>	<b>194 309</b>

AL STJERNEBO BORETTSLAG



## Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 12	495 029	495 029
Bygninger	11, 12	2 795 935	2 795 935
Andre fellesanlegg	11, 12	9 000 000	9 000 000
Andre driftsmidler	11	171 821	19 736
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 462 785</b>	<b>12 310 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		32 182	23 778
Andre fordringer	13	211 580	212 278
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		442 931	308 620
Skattetrekkskonto, bundne midler		30 948	10 858
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>9</b>	<b>717 641</b>	<b>555 535</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 180 426</b>	<b>12 866 235</b>

AL STJERNEBO BORETTSLAG



## Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-33 643 581	-33 643 581
Årets resultat		-7 147 532	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-40 789 613</b>	<b>-33 642 081</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	12, 14	52 999 028	42 758 098
Borettsinnskudd	12, 14	605 651	605 651
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 604 679</b>	<b>43 363 749</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	21 027
Gjeld til forretningsfører		0	105
Leverandørgjeld		264 643	1 359 029
Skyldig off. myndigheter		46 872	16 280
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 473	7 202
Påløpne renter		17 295	16 501
Annen kortsiktig gjeld	15	20 077	1 724 423
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>365 360</b>	<b>3 144 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 970 039</b>	<b>46 508 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 180 426</b>	<b>12 866 235</b>

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

\_\_\_\_\_  
Stine Høiby  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Werner Abusdal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jakob Khazhbikarov  
Styremedlem

**AL STJERNEBO BORETTSLAG**



## Noter 2023

### 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 2 500,- Utleie av plass i skur

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	15 000	16 875
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>	<b>16 875</b>

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

### Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	120 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>120 000</b>	<b>150 000</b>



## Noter 2023

### Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 LØNN	136 180	58 100
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	16 473	7 202
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	36 121	29 342
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	2 323	1 015
<b>Sum</b>	<b>191 097</b>	<b>95 660</b>

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

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

I 2023 er det utbetalt kr 79 860,- kroner til styremedlemmer ut over styrehonorar.

### Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	56 076	56 072
6603 VEDLIKEHOLD VVS	14 342	6 197
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	67 700	44 938
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	4 371	20 089
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	18 826	39 225
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	99 733	158 963
6609 KJØP AV MALING	0	9 123
6614 EGENANDEL SKADER	-2 500	-6 500
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	46 752	11 081
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	4 824	4 638
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	293 097
6641 REHABILITERING - Balkong og fasade	7 258 969	3 280 031
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	49 603	0
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	0	1 125
6690 DUGNADSUTBETALINGER	9 000	12 000
<b>Sum</b>	<b>7 627 696</b>	<b>3 930 079</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Konto 6641 gjelder i hovedsak 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 109 386,-.

### Note 7 - Oppvarming

Borettslaget har tidligere år inngått en energispareavtale, hvor det ble iversatt en del tiltak for å redusere energiforbruket og spesielt fjernvarmekostnaden. Oppvarming inkluderer kostnader til denne energispareavtalen.



## Noter 2023

### Note 8 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	2 755	12 311
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	1 059	0
7440 KONTINGENT NBBL	3 960	3 960
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	8 156	3 224
7720 GENERALFORSAMLING	5 841	10 022
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 404	4 305
7790 ANDRE KOSTNADER	14 670	29 993
7793 KOBBERVEIEN VEL	78 383	58 336
<b>Sum</b>	<b>119 226</b>	<b>122 151</b>

### Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>-2 589 032</b>	<b>905 414</b>
Årets resultat	-7 147 532	-3 739 651
Tilbakeføring avskrivninger	5 468	7 882
Kjøp / salg anleggsmidler	-157 553	-7 060 550
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	10 240 930	7 297 873
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>2 941 313</b>	<b>-3 494 446</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>352 280</b>	<b>-2 589 032</b>
Omløpsmidler	717 641	555 535
- Kortsiktig gjeld	365 360	3 144 567
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>352 280</b>	<b>-2 589 032</b>

### Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	1 500	1 500
Annen egenkapital 01.01	-33 643 581	-29 903 930
Årets resultat	-7 147 532	-3 739 651
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-40 789 613</b>	<b>-33 642 081</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 2023

### Note 11 - Anleggsmidler

	Varmerulle, kj. 2011	Tomt	Vaskemaskin	Overvåkningsut:	Vaskemaskin	Overvåkningsut:
					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
Anskaffelsesår :	2011	2006	2013	2016	2007	2008
Antatt levetid i år :	10		7	6	10	5

	Bygninger	Innglassing balkonger	Robotklipper	Tørketromler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 795 935	9 000 000	20 775	0
Årets tilgang :	0	0	0	157 553
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 795 935	9 000 000	20 775	157 553
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	5 194	1 313
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 795 935	9 000 000	15 581	156 240
Årets avskrivninger :	0	0	4 155	1 313
Anskaffelsesår :	1964	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :			5	10

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

### Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	53 604 679	43 363 749
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 290 964	12 290 964

### Note 13 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:

- kr 35,- Gebyr ifm husleierestanse
- kr 1 169,- Tilgodebeløp Kobberveien velforening
- kr 210 376,- Periodiserte kostnader 2023/2024



## Noter 2023

### Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Formål:	Tilvalgslån balkonger	Innglassing balkonger	Refinansiering lån ifm oppgradering	
Lånenummer:	63208293666	63208293658	63208278454	63208297483
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2020	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.40 %
Betingelser:	flyt. rente nom. 5,65%	5,65 nominelt	flyt. rente nom. 5,65%	flyt. rente nom. 5,35%
Beregnet innfridd:	30.09.2075	30.09.2075	28.09.2075	25.12.2066
Opprinnelig lånebeløp:	434 900	9 000 000	33 500 000	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	433 242	8 965 911	33 358 945	0
Avdrag i perioden:	1 640	34 002	154 735	68 693
Opptak i perioden:	0	0	0	10 500 000
Lånesaldo 31.12:	431 602	8 931 909	33 204 210	10 431 307

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208278454	30	633 184	18 995 520
	30	473 623	14 208 690
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208293658	60	148 865	8 931 900
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208293666	1	17 218	17 218
	1	17 199	17 199
	2	17 179	34 358
	2	16 206	32 412
	2	15 710	31 420
	1	15 234	15 234
	1	15 224	15 224
	2	15 214	30 428
	1	14 767	14 767
	1	14 241	14 241
	1	14 221	14 221
	1	13 775	13 775
	1	12 753	12 753
	1	12 286	12 286
	2	11 790	23 580
	1	11 294	11 294
	1	10 817	10 817
	3	10 797	32 391
	1	10 301	10 301

AL STJERNEBO BORETTSLAG



Noter 2023

**Pantegjeld**

	4	9 329	37 316
	2	9 309	18 618
	1	4 406	4 406
	2	2 938	5 876
	1	1 469	1 469
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208297483	30	198 919	5 967 570
	30	148 791	4 463 730

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



Noter 2023

---

**Note 15 - Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld:  
kr 20 077 Klare finans



Resultat og balanse med noter for AL STJERNEBO BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL STJERNEBO BORETTSLAG**

Styreleder	Stine Høiby (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Jakob Khazhbikarov (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Werner Abusdal (sign.)	03.03.2024



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 2023, 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 2023, 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

#### Offices in:

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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: T230F-CBWH2-UJWFZ-1AEJ7-7LSVC-B1XXX



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 modifiserer 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 rettviseende 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  
KPMG AS

Jon Christian Brømnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Jon Christian Brømnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-11 07:55:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T23OF-CBVH2-UFWFZ-1AEJ7-7LSVC-B1XXX

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>