



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 130 106  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STJERNEBYGG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ranheimgata 3  
8622 MO I RANA

### 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: Randi Søreng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

### 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, 05.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 719 400	12 012 641
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 719 400</b>	<b>12 012 641</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	748 698	841 348
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 394	3 394
Annen driftskostnad	4,5,6	9 818 017	8 049 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 570 108</b>	<b>8 894 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 149 292</b>	<b>3 118 272</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 125	14 948
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 125</b>	<b>14 948</b>
Annen rentekostnad		609 863	750 593
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>609 863</b>	<b>750 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-603 738</b>	<b>-735 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 545 553</b>	<b>2 382 628</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 545 553</b>	<b>2 382 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 545 554</b>	<b>2 382 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 545 554	2 382 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 545 554</b>	<b>2 382 627</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	7	24 489 300	24 489 300
Maskiner og anlegg	3	2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	5 660	9 054
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 494 962</b>	<b>24 498 356</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 494 962</b>	<b>24 498 356</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		961 473	565 414
Andre fordringer		66 709	72 709
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 028 182</b>	<b>638 123</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 187 700	6 317 002
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 187 700</b>	<b>6 317 002</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 215 883</b>	<b>6 955 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 710 845</b>	<b>31 453 481</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		16 200	16 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 200</b>	<b>16 200</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-7 849 777	-9 395 331
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 849 777</b>	<b>9 395 331</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-7 833 577</b>	<b>-9 379 131</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	10	775 500	775 500
Øvrig langsiktig gjeld	9	36 088 441	38 231 379
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 863 941</b>	<b>39 006 879</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 863 941</b>	<b>39 006 879</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 462 383	1 330 648
Skyldige offentlige avgifter		32 742	26 086
Annen kortsiktig gjeld		185 355	468 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 680 481</b>	<b>1 825 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 544 422</b>	<b>40 832 612</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 710 845</b>	<b>31 453 481</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	36 863 941	39 006 879



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 198535

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 130 106  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STJERNEBYGG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ranheimgata 3  
8622 MO I RANA

#### 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: Randi Søreng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

#### 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, 02.05.2022



Organisasjonsnr: 948 130 106  
STJERNEBYGG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 719 400	12 012 641
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 719 400</b>	<b>12 012 641</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	748 698	841 348
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 394	3 394
Annen driftskostnad	4,5,6	9 818 017	8 049 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 570 108</b>	<b>8 894 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 149 292</b>	<b>3 118 272</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 125	14 948
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 125</b>	<b>14 948</b>
Annen rentekostnad		609 863	750 593
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>609 863</b>	<b>750 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-603 738</b>	<b>-735 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 545 553</b>	<b>2 382 628</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 545 553</b>	<b>2 382 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 545 554</b>	<b>2 382 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 545 554	2 382 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 545 554</b>	<b>2 382 627</b>



Organisasjonsnr: 948 130 106  
STJERNEBYGG BORETTSLAG

## 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	7	24 489 300	24 489 300
Maskiner og anlegg	3	2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	5 660	9 054
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 494 962</b>	<b>24 498 356</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 494 962</b>	<b>24 498 356</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		961 473	565 414
Andre fordringer		66 709	72 709
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 028 182</b>	<b>638 123</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 187 700	6 317 002
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 187 700</b>	<b>6 317 002</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 215 883</b>	<b>6 955 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 710 845</b>	<b>31 453 481</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		16 200	16 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 200</b>	<b>16 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-7 849 777	-9 395 331
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 849 777</b>	<b>9 395 331</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-7 833 577</b>	<b>-9 379 131</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	10	775 500	775 500
Øvrig langsiktig gjeld	9	36 088 441	38 231 379
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 863 941</b>	<b>39 006 879</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 863 941</b>	<b>39 006 879</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 462 383	1 330 648
Skyldige offentlige avgifter		32 742	26 086
Annen kortsiktig gjeld		185 355	468 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 680 481</b>	<b>1 825 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 544 422</b>	<b>40 832 612</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 710 845</b>	<b>31 453 481</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	36 863 941	39 006 879



Organisasjonsnr: 948 130 106  
STJERNEBYGG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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**



Til generalforsamlingen i Stjernebygg borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Stjernebygg borettslag årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Stjernebygg borettag

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 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>.

Mo i Rana, 7. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Silja Eriksen  
Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap 2021 Stjernebygg borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		10 639 728	10 429 572	10 638 886	10 851 664
Leieinntekt garasjer/parkering		396 000	395 042	396 000	396 000
Andre leieinntekter		57 200	44 398	60 000	60 000
Målingsbasert strøm		1 596 197	1 103 529	1 500 000	1 500 000
Andre inntekter		30 275	40 100	20 000	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 719 400</b>	<b>12 012 641</b>	<b>12 614 886</b>	<b>12 827 664</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn vaktmester	1	453 126	455 615	475 000	486 750
Andre lønnskostnader	1	92 334	99 008	91 700	104 200
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	110 610	163 228	158 700	175 100
Refusjoner	1	-57 372	-6 503	0	0
Styrehonorar	2	150 000	130 000	150 000	150 000
Avskrivninger	3	3 394	3 394	3 400	3 400
Revisjonshonorar	4	5 688	5 463	6 200	6 400
Forretningsførerhonorar		374 122	366 005	371 500	374 000
HMS-lisens		5 043	4 591	5 000	5 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		15 183	16 081	27 500	18 000
Kontingent boligbyggelag		70 400	69 200	71 200	71 200
Drift/vedlikehold	5	3 695 545	2 707 945	4 690 000	3 580 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	33 087	101 360	90 000	90 000
Kabel-tv/internett		895 848	895 839	895 800	895 800
Forsikringer		514 096	467 783	514 564	555 227
Erstatninger		0	996	0	0
Kommunale avgifter		1 818 060	1 738 286	1 806 000	1 971 800
Festeavgift		39 638	39 638	38 600	40 000
Fellesstrøm		1 796 040	1 185 700	1 590 000	1 590 000
Renhold, fellesareal		259 113	217 454	237 200	237 200
Verktøy, driftsmateriell, inventar		20 690	8 985	17 000	17 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 083	6 491	6 300	6 400
Telefon og porto		16 690	17 197	29 300	29 800
Drift maskiner		47 177	27 652	40 000	40 000
Andre driftskostnader	6	207 514	172 960	243 100	246 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 570 108</b>	<b>8 894 369</b>	<b>11 558 064</b>	<b>10 693 477</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 149 292</b>	<b>3 118 272</b>	<b>1 056 822</b>	<b>2 134 187</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		6 125	14 948	5 000	4 000
Rentekostnader		609 863	750 593	605 611	743 100
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-603 738</b>	<b>-735 645</b>	<b>-600 611</b>	<b>-739 100</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>1 545 554</b>	<b>2 382 627</b>	<b>456 211</b>	<b>1 395 087</b>
Overført til dekning av udekket tap		1 545 554	2 382 627	0	0

8 Stjernebygg borettslag Utskrift: 16.02.2022



## Balanse 2021 Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	16 231 500	16 231 500
Verkstedbygg	7	1 473 800	1 473 800
Garasjer	7	6 784 000	6 784 000
Andre fellesanlegg	3	2	2
Andre anleggsmidler	3	5 660	9 054
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 494 962</b>	<b>24 498 356</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Husleierestanse		328 276	27 951
Periodisering kostnader		600 360	618 644
Kundefordringer		32 837	-81 181
Andre fordringer		66 709	72 709
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		5 187 700	6 317 002
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 215 883</b>	<b>6 955 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 710 845</b>	<b>31 453 481</b>

8 Stjernebygg borettslag



## Balanse 2021 Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		16 200	16 200
Udekket tap		-7 849 777	-9 395 331
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-7 833 577</b>	<b>-9 379 131</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	9	32 344 568	34 316 627
Pantelån	9	3 743 873	3 914 752
Borettsinnskudd	10	775 500	775 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 863 941</b>	<b>39 006 879</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 912	369 467
Mellomregning		70 756	61 648
Leverandørgjeld		1 391 627	1 269 000
Skyldig trekk og avgifter		32 742	26 086
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		64 797	68 370
Påløpte renter		3 559	3 343
Annen kortsiktig gjeld		1 087	27 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 680 481</b>	<b>1 825 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 544 422</b>	<b>40 832 612</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 710 845</b>	<b>31 453 481</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>11</b>	<b>36 863 941</b>	<b>39 006 879</b>

Stjernebygg borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Randi Søreng  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Rune Pedersen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Torgeir Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gerd Eli Skivik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Martin Berglund  
Styremedlem

8 Stjernebygg borettslag



**Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

**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.

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.

**Inntektsføring**

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

**Anleggsmidler**

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

**Eiendommer**

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

**Fordringer**

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.



## Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

### Note 1 - Personalkostnader

	2021	2020
5103 Fast lønn vaktmester	449 441	452 087
5104 Overtid vaktmester	3 685	3 528
5120 Lønn tilfeldig arbeidskraft	24 225	30 638
5150 Opptjente feriepenger	68 109	68 370
5210 Fordel fri mobiltelefon	4 392	4 392
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	81 549	91 976
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	3 554	459
5290 Motkonto for gruppe 52	-89 495	-96 827
5400 Arbeidsgiveravgift	33 623	36 367
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 474	3 487
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	78 492	127 574
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-4 978	-4 854
5424 AFP-premie / Sliterordningen	0	240
5425 Sluttederlagsordning	0	414
5801 Refusjon sykepenger mm	-57 372	0
5805 Refusjon arb.g.avgift	0	-6 503
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	-57 372	0
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	57 372	0
<b>Sum</b>	<b>598 698</b>	<b>711 348</b>

### Ansatte

Det er ansatt vaktmester i 100% stilling.

Laget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 150 000,-, hvorav kr 75 000 tilfaller styrets leder.



## Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

### Note 3 - Anleggsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi IB	Tilgang	Avskrivn.	Regnsk.verdi UB	Kjøpsår
Lekeapparater	117 790	1			1	2002
Lekeapparater	37 979	1			1	2003
Levetid: 5 år						
Kabelnett	218 089	0		0	0	2003
Porttelefonanlegg	154 318	0		0	0	2004
Strømmålingssystem	702 731	0		0	0	2004
Levetid: 10 år						
Inventar	25 051	1			1	1999
Levetid: 10 år						
Plenklipper	22 000	0		0	0	2003
Levetid: 10 år						
Traktor	283 255	0		0	0	2005
Klappvingeskuffe	70 889	1		0	1	2007
Levetid: 10 år						
Container	21 250	0		0	0	
Levetid: 10 år						
Plenklipper	33 944	9 052		3 394	5 658	2013
Levetid: 10 år						
<b>Sum</b>	<b>1 687 296</b>	<b>9 052</b>		<b>3 394</b>	<b>5 658</b>	

### Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er kr 5 688,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	2021	2020
6601 Drift/vedlikehold bygg	63 915	237 673
6602 Drift/vedlikehold VVS	62 974	139 246
6603 Drift/vedlikehold elektro	39 736	29 932
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	53 309	80 931
6609 Drift og vedlikehold velferdsbygg	56 744	10 359
6630 Egenandel forsikringsskader	0	39 609
6641 Renovering av oppganger	3 198 780	887 126
6643 Takoverbygg innganger	220 087	0
6646 Vinduer/dører	0	1 283 070
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	33 087	101 360
<b>Sum</b>	<b>3 728 632</b>	<b>2 809 305</b>

### Drift/vedlikehold

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



## Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6440 Leie arbeidsmaskin	130 447	130 795
6490 Containerleie/tømming	8 960	19 127
7400 Kontingenter	2 996	0
7420 Gaver	974	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	2 012
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	5 281	3 174
7720 Generalforsamling	4 800	10 675
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	7 500	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	5 193	7 193
7782 Andre bomiljøkostnader	41 361	0
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	1	-15
<b>Sum</b>	<b>207 514</b>	<b>172 960</b>

### Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Tilgang	Regnsk.verdi UB	Kjøpsår
Bygninger	16 231 500	0	16 231 500	1954
Garasjer	6 784 000	0	6 784 000	1993/2006/-10/-11
Verkstedbygg	1 473 800	0	1 473 800	1993/2018/2019
<b>Sum bygninger</b>	<b>24 489 300</b>	<b>0</b>	<b>24 489 300</b>	

### Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

### Note 8 - Egenkapital

	2021	2020
Andelskapital	16 200	16 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-9 395 331	-11 777 958
Årets resultat	1 545 554	2 382 627
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-7 833 577</b>	<b>-9 379 131</b>

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

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. Konsekvensen av dette er 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. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.



Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

---

**Andeler**

Antall andeler i borettslaget er 162.

8 Stjernebygg borettslag



Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

**Note 9 - Pantegjeld**

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rørfornyng	Innfr.lån til gar samt tidl.lån	Refinans.lån Husbanken og DnB	Avfallssystem/Ny solskjerming	Vedl.hold inkl. vinduer og balkongdører
Lånenummer:	<b>12300107042</b>	<b>12300110914</b>	<b>12300107093</b>	<b>12128443647</b>	<b>16362740901</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011	2005	2014	2020
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	1.80 %	1.80 %	1.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2041	30.12.2029	30.06.2034	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	26 000 000	5 400 000	20 079 890	1 300 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	20 165 348	4 194 817	9 017 213	939 250	3 914 752
Avdrag i perioden:	806 445	167 758	935 403	62 453	170 879
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>19 358 903</b>	<b>4 027 058</b>	<b>8 081 810</b>	<b>876 797</b>	<b>3 743 873</b>
Saldo 5 år frem i tid:	15 215 889	3 165 224	3 182 385	552 002	2 863 818

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128443647	61	5 606	341 966
	1	5 436	5 436
	84	5 363	450 492
	16	4 933	78 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107042	61	123 779	7 550 519
	1	120 014	120 014
	84	118 400	9 945 600
	16	108 920	1 742 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107093	61	51 674	3 152 114
	1	50 103	50 103
	84	49 429	4 152 036
	16	45 471	727 536
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300110914	61	25 749	1 570 689
	1	24 965	24 965
	84	24 630	2 068 920
	16	22 658	362 528
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362740901	61	23 938	1 460 218
	1	23 210	23 210
	84	22 898	1 923 432
	16	21 064	337 024

8 Stjernebygg borettslag



Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

**Note 10 - Borettsinnskudd**

	2021	2020
2250 Borettsinnskudd	775 500	775 500
<b>Sum</b>	<b>775 500</b>	<b>775 500</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendler, kr 24 489 300,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 36 863 941,- pr. 31.12.



Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

## Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>5 129 392</b>	<b>1 553 245</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 545 554	2 382 627
Tilbakeføring avskrivninger	3 394	3 394
Avdrag langsiktige lån	-2 142 938	-6 037 644
Opptak av langsiktig gjeld	0	1 227 769
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-593 990</b>	<b>3 576 146</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 535 402</b>	<b>5 129 392</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	6 215 883	6 955 124
Kortsiktig gjeld	-1 680 481	-1 825 733
<b>Disponible midler</b>	<b>4 535 402</b>	<b>5 129 392</b>

8 Stjernebygg borettslag



Resultat og balanse med noter for Stjernebygg borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Stjernebygg borettslag**

Styreleder	Randi Søreng (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Rune Pedersen (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Ole Martin Berglund (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Torgeir Andersen (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Gerd Eli Skivik (sign.)	02.03.2022