



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Stine Høiby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### 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, 12.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 380 473	3 138 358
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 380 473</b>	<b>3 138 358</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	238 613	253 762
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	28 851	38 242
Annen driftskostnad	3,6,7,1 4	21 262 411	4 359 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 529 873</b>	<b>4 651 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 149 400</b>	<b>-1 513 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 629	2 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 629</b>	<b>2 416</b>
Annen finanskostnad		424 370	265 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>424 370</b>	<b>265 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-422 741</b>	<b>-262 866</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 572 143</b>	<b>-1 776 125</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-18 572 143</b>	<b>-1 776 125</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>-18 572 141</b>	<b>-1 776 123</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 572 141	1 776 123
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 572 141</b>	<b>1 776 123</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	8,12	5 251 189	3 290 964
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	6 843	35 694
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 258 032</b>	<b>3 326 658</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 258 032</b>	<b>3 326 658</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>207 233</b>	<b>205 473</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 271	341 455
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>976 271</b>	<b>341 455</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	2	<b>1 183 504</b>	<b>546 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 441 536</b>	<b>3 873 586</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>-29 903 930</b>	<b>-11 331 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-29 902 430</b>	<b>-11 330 289</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	35 460 225	14 399 942
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	605 651	605 651
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 065 876</b>	<b>15 005 593</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 065 876</b>	<b>15 005 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		209 828	170 074
Skyldige offentlige avgifter		13 729	11 311
Annen kortsiktig gjeld	13	54 534	16 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	2	<b>278 091</b>	<b>198 282</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 343 966</b>	<b>15 203 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 441 536</b>	<b>3 873 586</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 201497

#### Enheten

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

#### 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: Stine Høiby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

#### 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, 04.05.2022



Organisasjonsnr: 960 033 213  
AL STJERNEBO BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 380 473	3 138 358
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 380 473</b>	<b>3 138 358</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	238 613	253 762
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	28 851	38 242
Annen driftskostnad	3,6,7,14	21 262 411	4 359 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 529 873</b>	<b>4 651 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 149 400</b>	<b>-1 513 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 629	2 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 629</b>	<b>2 416</b>
Annen finanskostnad		424 370	265 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>424 370</b>	<b>265 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-422 741</b>	<b>-262 866</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 572 143</b>	<b>-1 776 125</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-18 572 143</b>	<b>-1 776 125</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>-18 572 141</b>	<b>-1 776 123</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 572 141	1 776 123
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 572 141</b>	<b>1 776 123</b>



Organisasjonsnr: 960 033 213  
AL STJERNEBO BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	5 251 189	3 290 964
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	6 843	35 694
Sum varige driftsmidler		5 258 032	3 326 658
Sum anleggsmidler		5 258 032	3 326 658

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Sum fordringer	9	207 233	205 473
----------------	---	---------	---------

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 271	341 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 271	341 455

Sum omløpsmidler	2	1 183 504	546 928
------------------	---	-----------	---------

SUM EIENDELER		6 441 536	3 873 586
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
--------------------------	--	-------	-------

##### Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-29 903 930	-11 331 789
--------------------------	--	-------------	-------------

Sum egenkapital	11	-29 902 430	-11 330 289
-----------------	----	-------------	-------------

##### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	35 460 225	14 399 942
--------------------------------	-------	------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	10,12	605 651	605 651
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 065 876</b>	<b>15 005 593</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 065 876</b>	<b>15 005 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		209 828	170 074
Skyldige offentlige avgifter		13 729	11 311
Annen kortsiktig gjeld	13	54 534	16 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>278 091</b>	<b>198 282</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 343 966</b>	<b>15 203 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 441 536</b>	<b>3 873 586</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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 914 600	1 866 600	1 866 600	2 154 600
Inndekning av renter		723 660	271 980	189 571	800 000
Inndekning av ord. avdrag		348 630	572 130	974 342	445 000
Innbetalt kabel TV		326 880	298 080	308 880	326 880
Leieinntekt parkering		9 300	13 500	13 200	13 200
Vaskeri inntekter		19 903	40 068	25 000	25 000
Tilskudd		0	40 000	0	0
Innbetalte dugnadspenger		36 000	36 000	36 000	36 000
Andre driftsinntekter	1	1 500	0	700	700
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 380 473</b>	<b>3 138 358</b>	<b>3 414 293</b>	<b>3 801 380</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	12 063	11 688	12 000	13 000
Styrehonorar	4	149 995	100 000	100 000	150 000
Forretningsførerhonorar		76 243	75 484	76 000	76 000
Rådgivnings tjenester		260 739	117 256	97 000	97 000
Kontingent boligbyggelag		13 200	12 800	12 800	12 800
Vakthold		27 209	0	0	0
Lønn	5	59 131	128 085	134 400	134 400
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	29 487	25 677	33 050	40 100
Vedlikehold/serviceavtaler	6	19 056 832	2 683 271	286 349	312 299
Kabel-tv		313 925	301 447	308 880	326 880
Forsikring		153 263	145 964	153 500	160 000
Kommunale avgifter		624 257	574 548	593 000	630 000
Strøm	14	64 007	48 256	48 000	48 000
Oppvarming		480 288	224 112	240 000	400 000
Renhold, fellesareal		58 148	52 892	51 500	51 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		33 330	31 414	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		6 241	2 050	1 000	1 000
Telefon og porto		0	1 635	0	0
Drift maskiner		867	55	0	0
Andre driftsutgifter	7	81 799	76 741	64 550	65 050
Avskrivninger	8	28 851	38 242	28 851	28 851
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>21 529 873</b>	<b>4 651 616</b>	<b>2 250 880</b>	<b>2 556 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 149 400</b>	<b>-1 513 258</b>	<b>1 163 413</b>	<b>1 244 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 629	2 416	500	500
Rentekostnad		424 370	265 282	189 571	800 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-422 741</b>	<b>-262 866</b>	<b>-189 071</b>	<b>-799 500</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2, 11</b>	<b>-18 572 141</b>	<b>-1 776 123</b>	<b>974 342</b>	<b>445 000</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		18 572 141	1 776 123	974 342	445 000
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>18 572 141</b>	<b>1 776 123</b>	<b>974 342</b>	<b>445 000</b>

AL STJERNEBO BORETTSLAG



## Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 12	495 029	495 029
Bygninger	8, 12	2 795 935	2 795 935
Prosjekter under utførelse		1 960 225	0
Andre driftsmidler	8	6 843	35 694
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 258 032</b>	<b>3 326 658</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		53 718	34 740
Andre fordringer	9	153 515	170 733
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		967 079	334 505
Skattetrekkkonto, bundne midler		9 192	6 950
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2</b>	<b>1 183 504</b>	<b>546 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 441 536</b>	<b>3 873 586</b>

AL STJERNEBO BORETTSLAG



## Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-11 331 789	-11 331 789
Årets resultat		-18 572 141	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-29 902 430</b>	<b>-11 330 289</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	35 460 225	14 399 942
Borettsinnskudd	10, 12	605 651	605 651
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 065 876</b>	<b>15 005 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 998	0
Gjeld til forretningsfører		-140	0
Leverandørgjeld		209 828	170 074
Skyldig off. myndigheter		13 729	11 311
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 531	14 385
Påløpne renter		7 145	2 513
Annen kortsiktig gjeld	13	27 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>278 091</b>	<b>198 282</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 343 966</b>	<b>15 203 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 441 536</b>	<b>3 873 586</b>

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

Stine Høyby  
Leder

Laila Hillesdal  
Styremedlem

Werner Abusdal  
Styremedlem

AL STJERNEBO BORETTSLAG



## Noter 2021

### 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 på kr 1 500,- gjelder utleie av plass i skur.

### Note 2 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>348 646</b>	<b>352 127</b>
Arets resultat	-18 572 141	-1 776 123
Tilbakeføring avskrivninger	28 851	38 242
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 960 225	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	21 060 283	1 734 400
<b>B. Arets endringer i disponible midler</b>	<b>556 768</b>	<b>-3 481</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>905 414</b>	<b>348 646</b>
Omløpsmidler	1 183 504	546 928
- Kortsiktig gjeld	278 091	198 282
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>905 414</b>	<b>348 646</b>



## Noter 2021

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 REVISJON	12 063	11 688
<b>Sum</b>	<b>12 063</b>	<b>11 688</b>

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

### Note 4 - Styrehonorar

	2021	2020
5330 STYREHONORAR	149 995	100 000
<b>Sum</b>	<b>149 995</b>	<b>100 000</b>

### Note 5 - Personalkostnader

	2021	2020
5000 LØNN	52 600	113 700
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	6 531	14 385
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	28 566	30 132
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	921	2 028
5407 REDUSERT ARBEIDSGIVERAVGIFT 10,1%	0	-6 483
<b>Sum</b>	<b>88 617</b>	<b>153 762</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 2021 er det utbetalt kr 49 300,- kroner til styremedlemmer ut over styrehonorar.

### Note 6 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	18 734	183 343
6603 VEDLIKEHOLD VVS	24 556	9 000
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	7 597	59 053
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 790	8 071
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	10 280	78 259
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	77 913	88 233
6609 KJØP AV MALING	4 161	5 685
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	3 204	6 587
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	13 172	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	4 481	4 375
6641 REHABILITERING - Balkong og fasade	17 647 801	23 369
6642 PER.VEDLIKEHOLD - Stoppekraner	0	162 803
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS - Rørfornyng	1 234 744	2 049 994
6690 DUGNADSUTBETALINGER	8 400	4 500
<b>Sum</b>	<b>19 056 832</b>	<b>2 683 271</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Konto 6641 Rehabilitering omfatter også innglassing av balkonger. Deler av dette anses som standardheving og er aktivert under Prosjekter under utførelse.

AL STJERNEBO BORETTSLAG



## Noter 2021

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	13 793	9 011
7440 KONTINGENT NBBL	3 960	3 960
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	3 550	4 819
7720 GENERALFORSAMLING	2 163	8 777
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 183	3 766
7790 ANDRE KOSTNADER	5 750	15 608
7793 KOBBERVEIEN VEL	48 400	30 800
<b>Sum</b>	<b>81 799</b>	<b>76 741</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Varmerulle, kj. 2011	Tomt	Vaskemaskin	Overvåkningsu l	Vaskemaskin	Overvåkningsu l
					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	157 390	40 000	39 563
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	495 029	0	6 843	0	0
Årets avskrivninger :	1 479	0	0	27 372	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2006	2013	2016	2007	2008
Antatt levetid i år :	10		7	6	10	5

#### Bygninger

Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 795 935
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 795 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 795 935
Anskaffelsesår :	1964
Antatt levetid i år :	

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

### Note 9 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:  
kr 280,- Gebyr ifm husleierestanse  
kr 153 235,- Periodiserte kostnader 2021/ 2022



## Noter 2021

### Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea</b>
Formål:	Refinansiering lån ifm oppgradering
<b>Lånenummer:</b>	<b>63208278454</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.90 %
Betingelser:	flyt. rente nom. 1,85%
Beregnet innfridd:	28.12.2076
Opprinnelig lånebeløp:	33 500 000
Lånesaldo 01.01:	14 399 942
Avdrag i perioden:	736 717
Opptak i perioden:	21 797 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>35 460 225</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208278454	30	676 205	20 286 150
	30	505 802	15 174 060

Bevilget kr 42 500 000 til refinansiering av eksisterende lån, rehabilitering av fasade og nye balkonger  
Eksisterende lån 12,5 MNOK + 30 MNOK til rehabiliteringen  
9 MNOK fordeles med 150 000 likt per andel som en vesentlig standard heving, resterende 33,5 MNOK fordeles etter brøk  
Lånet trekkes opp iht fremdrifts plan og forventet ferdigstilt Juni 2022  
Felleskostnadene er allerede justert slik at man i første kvartal 2022 krever inn felleskostnader som om lånet er fullt optrukket.  
Det kan likevel komme noe økning som følge av renteøkninger i 2022.  
Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at forventet øking over gjelder kun lån.  
Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt.  
Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.  
Når lånet er ferdig opplånt vil nedbetalingstiden bli 55 år.

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

### Note 11 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt kapital	1 500	1 500
Annen egenkapital 01.01	-11 331 789	-9 555 665
Årets resultat	-18 572 141	-1 776 123
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-29 902 430</b>	<b>-11 330 289</b>



## Noter 2021

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

### Note 12 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	36 065 876	15 005 593
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 290 964	3 290 964

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld kr 27 000,- er avsatt kostnad til Kobberveien vel som viderefaktureres i 2022.

### Note 14 - Strøm

Borettslaget har individuell måling av strøm for leilighetene og har dermed kun strøm for fellesarealer på kr 64 007,-.



Resultat og balanse med noter for AL STJERNEBO BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL STJERNEBO BORETTSLAG**

Styreleder	Stine Høiby (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Werner Abusdal (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Laila Hillesdal (sign.)	10.03.2022



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 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.

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 som

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

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnshnes	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skien	Trondheim
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - AL Stjernebo Borettslag

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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 15. mars 2022  
KPMG AS

Øystein Andreas Kvåse  
Statsautorisert revisor