



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 340 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLHALSKOGENS BORETTSLAG
Forretningsadresse: USBL Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Elisabeth Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 302 032	4 190 801
Sum inntekter		4 302 032	4 190 801
Kostnader			
Lønnskostnad	3	127 263	106 145
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	79 456	79 456
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	7 872 477	3 150 262
Sum kostnader		8 079 196	3 335 863
Driftsresultat		-3 777 164	854 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 934	1 580
Sum finansinntekter		81 934	1 580
Annen rentekostnad		454 226	251 974
Sum finanskostnader		454 226	251 974
Netto finans		372 292	250 394
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 149 456	604 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 149 456	604 544
Årsresultat		-4 149 456	604 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 149 456	604 543
Sum overføringer og disponeringer		-4 149 456	604 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	9 146 357	8 796 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	626 590	706 046
Sum varige driftsmidler		9 772 947	9 502 715
Sum anleggsmidler		9 772 947	9 502 715
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 416	20 168
Andre fordringer	13	240 768	204 930
Sum fordringer		264 184	225 098
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 242 503	2 246 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 242 503	2 246 236
Sum omløpsmidler		4 506 687	2 471 335
SUM EIENDELER		14 279 634	11 974 050
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 764 772	-5 615 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-9 773 172	-5 623 716
Sum egenkapital	14	-9 764 772	-5 615 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	21 856 875	16 313 285
Øvrig langsiktig gjeld		970 200	970 200
Sum annen langsiktig gjeld		22 827 075	17 283 485
Sum langsiktig gjeld		22 827 075	17 283 485
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 174 758	280 622
Skyldige offentlige avgifter		15 638	7 605
Annen kortsiktig gjeld	16	26 935	17 653
Sum kortsiktig gjeld		1 217 331	305 881
Sum gjeld		24 044 406	17 589 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 279 634	11 974 050
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	22 827 075	17 283 485



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472067

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 340 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLHALSKOGENS BORETTSLAG
Forretningsadresse: USBL Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Elisabeth Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 950 340 185
KJØLHALSKOGENS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 302 032	4 190 801
Sum inntekter		4 302 032	4 190 801
Kostnader			
Lønnskostnad	3	127 263	106 145
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	79 456	79 456
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	7 872 477	3 150 262
Sum kostnader		8 079 196	3 335 863
Driftsresultat		-3 777 164	854 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 934	1 580
Sum finansinntekter		81 934	1 580
Annen rentekostnad		454 226	251 974
Sum finanskostnader		454 226	251 974
Netto finans		372 292	250 394
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 149 456	604 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 149 456	604 544
Årsresultat		-4 149 456	604 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 149 456	604 543
Sum overføringer og disponeringer		-4 149 456	604 543



Organisasjonsnr: 950 340 185
KJØLHALSKOGENS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	9 146 357	8 796 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	626 590	706 046
Sum varige driftsmidler		9 772 947	9 502 715
Sum anleggsmidler		9 772 947	9 502 715

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		23 416	20 168
Andre fordringer	13	240 768	204 930
Sum fordringer		264 184	225 098

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 242 503	2 246 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 242 503	2 246 236
Sum omløpsmidler		4 506 687	2 471 335

SUM EIENDELER		14 279 634	11 974 050
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-9 764 772	-5 615 316
Sum opptjent egenkapital		-9 773 172	-5 623 716

Sum egenkapital	14	-9 764 772	-5 615 316
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	21 856 875	16 313 285
Øvrig langsiktig gjeld		970 200	970 200
Sum annen langsiktig gjeld		22 827 075	17 283 485
Sum langsiktig gjeld		22 827 075	17 283 485
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 174 758	280 622
Skyldige offentlige			
avgifter		15 638	7 605
Annen kortsiktig gjeld	16	26 935	17 653
Sum kortsiktig gjeld		1 217 331	305 881
Sum gjeld		24 044 406	17 589 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 279 634	11 974 050
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	22 827 075	17 283 485



Organisasjonsnr: 950 340 185
KJØLHALSKOGENS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.04

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 165 454	1 940 180
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 149 456	604 543
Tilbakeføring av avskrivning	79 456	79 456
Kjøp / salg anleggsmidler	-349 688	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 543 590	-458 726
B. Årets endring disponible midler	1 123 902	225 273
C. Disponible midler	3 289 356	2 165 454
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	11 298	0
Restanseskonto	12 118	20 168
Andre kortsiktige fordringer	605	385
Forskuddsbetalte forsikr.premie	214 159	195 390
Andre forskuddsbet. kostnader	26 004	9 155
Driftskonto	4 231 453	2 240 962
Bankinnskudd skattetrekk	11 050	5 274
Leverandører	-1 174 758	-276 442
Kunderemittering	0	-4 180
Skattetrekk ansatte	-11 050	-5 274
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 096	-2 073
Skyld. arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-492	-258
Påløpne renter langsiktig gjeld	-4 359	-1 430
Påløpte energikostnader	-19 090	-10 355
Skyldige feriepenger	-3 486	-1 828
Forskudd / overdekning	0	-4 040
Disponible midler	3 289 356	2 165 454

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 287 759	4 170 801	4 277 108	4 996 752
Sum leieinntekt		4 287 759	4 170 801	4 277 108	4 996 752
Annen inntekt					
Tilskudd		0	20 000	0	0
Diverse inntekt	2	14 273	0	0	0
Sum annen inntekt		14 273	20 000	0	0
Sum inntekt		4 302 032	4 190 801	4 277 108	4 996 752
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	48 263	29 645	81 073	81 425
Styrehonorar	3	79 000	76 500	76 500	79 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	79 456	79 456	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	119 010	76 832	54 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	6	434 477	460 277	439 000	439 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	658 752	616 589	600 000	678 990
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	99 458	164 212	143 000	143 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	40 638	19 333	22 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	10	5 668 751	956 618	500 000	500 000
Revisjonshonorar		8 354	6 910	8 300	8 300
Forretningsførerhonorar		190 646	183 843	186 200	189 180
Andre honorar	11	19 684	24 286	7 300	7 300
Kontorkostnad		7 791	8 531	7 000	7 000
TV/bredbånd		359 407	382 032	401 700	406 860
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		5 004	3 262	0	0
Kontingent og gaver		38 315	42 935	25 700	26 440
Forsikring		198 244	188 491	199 900	213 080
Andre kostnader	12	23 946	16 111	7 000	21 000
Sum kostnad		8 079 196	3 335 863	2 758 673	2 912 575
Driftsresultat		-3 777 164	854 938	1 518 435	2 084 177
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		81 934	1 580	1 000	1 000
Rentekostnad		454 226	251 974	258 205	796 717
Netto finansposter		372 292	250 394	257 205	795 717
Årsresultat		-4 149 456	604 543	1 261 230	1 288 460
Overført til/fra annen egenkapital		-4 149 456	604 543	0	0
SUM OVERFØRINGER		-4 149 456	604 543	0	0



Balanse 2022 Kjølhalskogens Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	7 997 675	7 997 675
Påkostninger	4	349 688	0
Garasjer	4	798 994	798 994
Andre driftsmidler	4	626 590	706 046
Sum anleggsmidler		9 772 947	9 502 715
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 118	20 168
Kundefordringer		11 298	0
Andre kortsiktige fordringer	13	605	385
Forskuddsbetalte kostnader		240 163	204 545
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 242 503	2 246 236
Sum omløpsmidler		4 506 687	2 471 335
SUM EIENDELER		14 279 634	11 974 050



Balanse 2022 Kjølhalskogens Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 773 172	-5 623 716
Sum opptjent egenkapital		-9 773 172	-5 623 716
Sum egenkapital	14	-9 764 772	-5 615 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	21 856 875	16 313 285
Borettssinnskudd		970 200	970 200
Sum langsiktig gjeld		22 827 075	17 283 485
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 040
Leverandørgjeld		1 174 758	280 622
Skyldig off. myndigheter		15 638	7 605
Påløpne renter		4 359	1 430
Annen kortsiktig gjeld	16	22 576	12 183
Sum kortsiktig gjeld		1 217 331	305 881
Sum gjeld		24 044 406	17 589 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 279 634	11 974 050
Pantstillelser	17	22 827 075	17 283 485

Sted: _____

Dato: _____

Hilde Elisabeth Meyer
Styreleder

Sindre Holm Giske
Styremedlem

Hans Anders Pedersen
Styremedlem

Randi Ø. Mikaelson
Styremedlem

Marianne Negård
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 343 032	3 221 064
3609 Leie parkering	28 100	59 800
3617 Renhold fellesarealer	148 176	148 176
3618 Leietillegg strøm	47 060	25 830
3640 Tomteleie	6 299	6 299
3650 Innkrevde felleskostn. renter	258 552	249 228
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	456 540	460 404
Sum	4 287 759	4 170 801

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre inntekter	14 273	0
Sum	14 273	0

Konto 3990: vidarefakturering kostnader norsk brannvern og nøkler og låser oppgang 28A.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5120 Timelønn fra lønssystemet	29 050	14 700
5150 Påløpne feriepenger	3 486	1 828
5400 Arbeidsgiveravgift	15 235	12 859
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	492	258
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	79 000	76 500
Sum	127 263	106 145

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04.



Noter årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Brannvarsling	Parkeringsplass	Arbeidsmaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 997 675	974 854	798 994	144 627
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 997 675	974 854	798 994	144 627
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	438 657	0	54 235
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 997 675	536 197	798 994	90 393
Årets avskrivninger :	0	64 993	0	14 463
Anskaffelsesår :	1969	2016	2017	2019
Antatt levetid i år :		15		10

Borettslaget består av 84 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 130, b.nr 378 i Horten kommune. Eiertomt på 27 761 kvm, som utgjør kr 1 439 582,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561923.

Påkostninger på kr 349 688,- tilhører prosjekt elbil lading. Det blir registrert i eiendelsregisteret når prosjektet avsluttes i 2023.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	119 010	76 832
Sum	119 010	76 832

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	84 270	81 420
6361 Fast renhold	148 362	142 506
6362 Skadedyrtryddelse	8 798	5 204
6391 Snømåking/strøing/feiing	76 725	89 973
6392 Containerleie/tømming	21 347	22 979
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	94 975	118 195
Sum	434 477	460 277



Noter årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	658 752	616 589
Sum	658 752	616 589

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	80 795	130 269
6420 Leie av datautstyr	18 663	33 943
Sum	99 458	164 212

Konto 6400: elbillading ladeanlegg og lift.
Konto 6420: eureka styreportal og ISP tjenester.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	11 525	3 230
6540 Inventar	6 656	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	900	2 388
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 318	4 505
6552 Driftsmateriell	2 239	9 210
Sum	40 638	19 333

Konto 6500: bryggestige, slangevogn, spreder, trillebår, spade, krafse/brett.
Konto 6540: bord, stoler og vimpel.
Konto 6552: bøtte, kluter, sekker, eddik, grillbriketter, tennveske, trinol, askebeget, kiler, ringspill og leddhaspe.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	477 136	5 076
6603 Vedlikehold elektro	30 524	277 651
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	248 378	98 263
6617 Vedlikehold brannvernustyr	75 128	82 294
6641 Malerarbeider	10 627	17 912
6642 Snekkerarbeid	587 967	471 121
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 430
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	190
6648 Vedlikehold dører og porter	64 405	2 682
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 174 587	0
Sum	5 668 751	956 618

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).
Konto 6602: rørfornyng, bytte av sluker, spylng avløp, waterguard, reparasjoner.
Konto 6613: oppgradering skråning bak blokk, krattrydding, feiing, beskjæring, stell, luking, hageleker og parkeringsskilter.
Konto 6617: årskontroll, service, brannslukker og demontering detektor.
Konto 6642: lydventiler, arbeid med ventiler, terrasse/rekkverk, vinduer og pigging.
Konto 6650: garasjeprosjekt.



Noter årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 778	5 723
6716 Honorarkostnader øvrige	0	18 563
6730 Teknisk honorar	3 906	0
Sum	19 684	24 286

Konto 6714: tilleggsavtale lønn og godtgjørelse, godkjenning av nye andelseiere, bistand låneopptak, forhåndsvarsel og varsel felleskostnader.
Konto 6716: diverse bistand styret.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	4 521	5 241
7719 Møter, div. styret	6 975	1 248
7720 Generalforsamling/Årsmøte	8 795	7 345
7770 Betalingskostnader	1 364	1 360
7773 Omkostninger innkreving	1 235	917
7790 Andre kostnader	1 056	0
Sum	23 946	16 111

Konto 7718: julemix
Konto 7719: servering.
Konto 7720: Thon hotell.
Konto 7790: tinglysning, pantebok.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	605	385
Sum	605	385

Konto 1570: renter fra Klare finans 2022.



Noter årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
Sum innskutt egenkapital	8 400	0	8 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 623 716	-4 149 456	-9 773 172
Sum opptjent egenkapital	-5 623 716	-4 149 456	-9 773 172
Sum egenkapital	-5 615 316	-4 149 456	-9 764 772

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Garasjeprojekt	Rehabilitering
Lånenummer:	16365733884	12139995064
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	3.64 %	3.64 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2052	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	6 010 000	17 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	16 313 285
Avdrag i perioden:	65 417	400 992
Opptak i perioden:	6 010 000	0
Lånesaldo 31.12:	5 944 583	15 912 293
Saldo 5 år frem i tid:	5 339 137	14 096 685

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139995064	42	195 694	8 219 148
	42	183 170	7 693 140
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365733884	42	73 108	3 070 536
	42	68 429	2 874 018



Noter årsregnskap 2022 Kjølhalskogens Borettslag

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	19 090	10 355
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	3 486	1 828
Sum	22 576	12 183

Konto 2937: fakturaer fra fjordkraft mottatt i januar 2023.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	21 856 875
Innskuddskapital	970 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	22 827 075
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 146 357

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Kjølhalskogens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjølhalskogens Borettslag

Styreleder	Hilde Elisabeth Meyer (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Sindre Holm Giske (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Hans Anders Pedersen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Marianne Negård (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Randi Ø. Mikaelson (sign.)	14.03.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kjølhalskogens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølhalskogens Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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



Uavhengig revisors beretning - Kjølhalskogens 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 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.

Sandefjord, 16. mars 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor