



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 294 400	2 212 800
Sum inntekter		2 294 400	2 212 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 345	51 345
Annen driftskostnad	1,3,4	12 444 398	1 513 888
Sum kostnader		12 495 742	1 565 233
Driftsresultat		-10 201 342	647 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		30 158	8 103
Sum finansinntekter		30 158	8 103
Annen finanskostnad		563 437	214 748
Sum finanskostnader		563 437	214 748
Netto finans		-533 279	-206 645
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 734 622	440 922
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 734 622	440 922
Årsresultat		-10 734 621	440 923
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-10 734 621	440 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 921 927	2 921 927
Sum varige driftsmidler		2 921 927	2 921 927
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	385 371	873 438
Sum finansielle anleggsmidler		385 371	873 438
Sum anleggsmidler		3 307 298	3 795 365
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		129 580	135 185
Sum fordringer		129 581	135 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		74 269	847 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 269	847 228
Sum omløpsmidler		203 850	982 413
SUM EIENDELER		3 511 147	4 777 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-13 966 846	-3 232 225
Sum opptjent egenkapital		-13 966 846	-3 232 225
Sum egenkapital	13	-13 962 846	-3 228 225
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	14 445 696	7 572 721
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
Sum annen langsiktig gjeld		14 709 013	7 836 038
Sum langsiktig gjeld		14 709 013	7 836 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 367 248	168 285
Annen kortsiktig gjeld	12	397 732	1 681
Sum kortsiktig gjeld		2 764 980	169 965
Sum gjeld		17 473 994	8 006 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 511 147	4 777 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394722

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 294 400	2 212 800
Sum inntekter		2 294 400	2 212 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 345	51 345
Annen driftskostnad	1, 3, 4	12 444 398	1 513 888
Sum kostnader		12 495 742	1 565 233
Driftsresultat		-10 201 342	647 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		30 158	8 103
Sum finansinntekter		30 158	8 103
Annen finanskostnad		563 437	214 748
Sum finanskostnader		563 437	214 748
Netto finans		-533 279	-206 645
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 734 622	440 922
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 734 622	440 922
Årsresultat		-10 734 621	440 923
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-10 734 621	440 923



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 921 927	2 921 927
Sum varige driftsmidler		2 921 927	2 921 927
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	385 371	873 438
Sum finansielle anleggsmidler		385 371	873 438
Sum anleggsmidler		3 307 298	3 795 365
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		129 580	135 185
Sum fordringer		129 581	135 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		74 269	847 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 269	847 228
Sum omløpsmidler		203 850	982 413
SUM EIENDELER		3 511 147	4 777 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-13 966 846	-3 232 225
Sum opptjent egenkapital		-13 966 846	-3 232 225
Sum egenkapital	13	-13 962 846	-3 228 225



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	14 445 696	7 572 721
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
Sum annen langsiktig gjeld		14 709 013	7 836 038
Sum langsiktig gjeld		14 709 013	7 836 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		2 367 248	168 285
Annen kortsiktig gjeld	12	397 732	1 681
Sum kortsiktig gjeld		2 764 980	169 965
Sum gjeld		17 473 994	8 006 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 511 147	4 777 778



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



Disponible midler for Kjølnesjordet I Borettslag pr. 31.12.23

Note

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	812 448	931 840
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-10 734 621	440 923
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	6 872 975	-357 440
Endring avsetning framtidig vedlikehold	488 067	-202 875
C: Årets endring disponible midler	-3 373 579	-119 392
D: Disponible midler 31.12.	13	812 448
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-2 593 590	788 583

Kjølnesjordet I Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 632 000	1 625 280	1 632 000	1 635 700
Innkrevde felleskostnader renter		339 360	198 240	339 400	1 187 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		323 040	389 280	322 800	296 400
Sum inntekter		2 294 400	2 212 800	2 294 200	3 120 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 099	6 905	7 300	11 300
Styreonorar	2	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 345	6 345	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		98 520	94 710	98 500	103 000
Teknisk forvaltningsavtale		23 400	20 712	21 600	24 500
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 000	8 000
Kontigent NBBL		4 800	4 560	4 800	4 800
Sikringsfond felleskostnader		5 040	4 800	5 000	5 000
Brøyting - strøing		48 250	49 244	31 500	34 000
Plenkjøp		64 688	48 375	50 900	69 000
Vedlikehold	3	275 089	265 118	200 000	200 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	10 922 475	62 500	0	0
Serviceavtaler		57 035	38 754	39 000	40 000
Kabel-tv		173 921	167 522	175 900	188 000
Forsikring		90 213	85 914	95 800	97 500
Kommunale avgifter		547 838	526 115	632 000	576 000
Energi, strøm		80 842	100 713	150 300	100 000
Kontorekvisita, trykksaker		1 948	3 134	0	0
Andre driftskostnader	4	27 740	26 813	60 000	60 000
Bomiljø		5 501	0	0	0
Sum driftskostnader		12 495 742	1 565 233	1 632 000	1 572 500
Driftsresultat		-10 201 342	647 567	662 200	1 547 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		30 158	8 103	0	0
Rentekostnad		563 437	214 748	339 400	1 187 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-533 279	-206 645	-339 400	-1 187 900
Årsresultat		-10 734 621	440 923	322 800	359 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-10 734 621	440 923	0	0
Sum overføringer		-10 734 621	440 923	0	0

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	2 853 512	2 853 512
Tomter	6, 11	49 415	49 415
Innløste garasjer	5, 11	19 000	19 000
Sum varige driftsmidler		2 921 927	2 921 927
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	385 371	873 438
Sum finansielle anleggsmidler		385 371	873 438
Sum anleggsmidler		3 307 298	3 795 365
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 459	23 865
Andre leierestanser		2 214	2 774
Periodisert kostnad		94 907	108 546
Sum fordringer		129 581	135 185
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		74 269	847 228
Sum bankinnskudd og liknende		74 269	847 228
Sum omløpsmidler		203 850	982 413
SUM EIENDELER		3 511 147	4 777 778

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Oppjent egenkapital	8	-13 966 846	-3 232 225
Sum egenkapital	13	-13 962 846	-3 228 225
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	14 445 696	7 572 721
Borettsinnskudd	10, 11	263 317	263 317
Sum langsiktig gjeld		14 709 013	7 836 038
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 000	0
Leverandørgjeld		2 367 248	168 285
Påløpne renter		200 522	1 681
Annen kortsiktig gjeld	12	177 210	0
Sum kortsiktig gjeld		2 764 980	169 965
Sum gjeld		17 473 994	8 006 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 511 147	4 777 778

Porsgrunn 31.12.2023
Kjølnesjordet I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Mishan Linda Maria Kartsböck
Styremedlem

Melinda Christin Roppestad Westgård
Styremedlem

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	9 099	6 905
Sum	9 099	6 905

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	152 909	26 245
6602 Vedlikehold VVS	19 360	24 352
6603 Vedlikehold av el.anlegg	7 308	89 346
6604 Vedlikehold uteanlegg	95 513	125 175
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	10 922 475	62 500
Sum	11 197 564	327 618

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 025
6462 Containerleie, søppeltømming	18 270	18 631
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 950	1 875
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 134	1 978
7770 Bank- / og kortgebyr, betalingsgebyr	3 738	2 656
Sum	27 740	26 813

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1116 Innløste garasjer	19 000	19 000
Sum	19 000	19 000

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 853 512	49 415
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 853 512	49 415
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 853 512	49 415
Anskaffelsesår :	1953	1953
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	385 371	873 438
Sum	385 371	873 438

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	4 000	4 000
2070 Akkumulert resultat	-13 966 846	-3 232 225
Sum	-13 962 846	-3 228 225

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. Borettslaget har ett byggelån med tilgjengelig ramme på kr. 4.819.000,-. Situasjonen nå er forårsaket av store kostnader knyttet til vedlikehold. Virkelig verdi av bygg er vesentlig høyere enn bokført. Selv om regnskapet viser negativ egenkapital, er reell egenkapital positiv.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB
Formål:	nye balkonger	
Lånenummer:	15068793316	12127722941
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2014
Rentesats:	5.90 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	08.01.2024	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	7 572 721
Avdrag i perioden:	0	308 588
Opptak i perioden:	7 181 563	0
Lånesaldo 31.12:	7 181 563	7 264 134
Saldo 5 år frem i tid:	11 681 563	5 556 395

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127722941	40	181 603	7 264 120
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15068793316	40	179 539	7 181 560

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note

Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		263 317	263 317
Sum	11	263 317	263 317

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		14 445 696	7 572 721
Borettsinnskudd		263 317	263 317
Sum		14 709 013	7 836 038

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		49 415	49 415
Bygninger, garasjer og boder		2 872 512	2 872 512
Sum		2 921 927	2 921 927

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2990 Annen kortsiktig gjeld		177 210	0
Sum		177 210	0

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 13 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader. Borettslaget har ett byggelån med tilgjengelig ramme på kr. 4.819.000,- per 31.12.

Kjølnesjordet I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjølnesjordet I Borettslag

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Mishan Linda Maria Karlsböck (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Melinda Christin Roppestad Westgård (sign.)	20.03.2024



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet I Borettslag 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 og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 21.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 506CB-8H5TF-ZQQ3V-ISEOV-0ZM66-T6EVH



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 15:14:45 UTC



Penneo DokumentInøkkel: SQ6CB-8H5TF-ZQQ3V-ISEOV-0ZM66-T6EVH

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>