



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 380 420  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsøns gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Vegard Aasen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

### 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, 20.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	706 332	581 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>706 332</b>	<b>581 700</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	57 050	33 030
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 114 631	3 338 628
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 679</b>	<b>3 371 658</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-465 347</b>	<b>-2 789 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 073	7 020
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 073</b>	<b>7 020</b>
Annen rentekostnad		60 067	27 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 067</b>	<b>27 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 994</b>	<b>-20 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-518 343</b>	<b>-2 810 252</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-518 343</b>	<b>-2 810 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-518 342	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	0	-2 810 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</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	9,14	612 500	612 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>612 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>612 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 654	14 830
Andre fordringer		126 152	116 391
<b>Sum fordringer</b>		<b>130 806</b>	<b>131 221</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		158 684	1 076 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>158 684</b>	<b>1 076 157</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>289 491</b>	<b>1 207 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11	-2 431 606	-1 913 264



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 431 606</b>	<b>1 913 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 430 006</b>	<b>-1 911 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	3 229 239	2 552 132
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	102 400	102 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 331 639</b>	<b>2 654 532</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 331 639</b>	<b>2 654 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 076 768
Annen kortsiktig gjeld		358	242
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>358</b>	<b>1 077 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 331 997</b>	<b>3 731 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 750200

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 380 420  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Vegard Aasen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

#### 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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 948 380 420  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	706 332	581 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>706 332</b>	<b>581 700</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	57 050	33 030
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 114 631	3 338 628
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 679</b>	<b>3 371 658</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-465 347</b>	<b>-2 789 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 073	7 020
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 073</b>	<b>7 020</b>
Annen rentekostnad		60 067	27 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 067</b>	<b>27 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 994</b>	<b>-20 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-518 343</b>	<b>-2 810 252</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-518 343</b>	<b>-2 810 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-518 342	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	0	-2 810 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</b>



Organisasjonsnr: 948 380 420  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

## 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	9,14	612 500	612 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>612 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>612 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 654	14 830
Andre fordringer		126 152	116 391
<b>Sum fordringer</b>		<b>130 806</b>	<b>131 221</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		158 684	1 076 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>158 684</b>	<b>1 076 157</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>289 491</b>	<b>1 207 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11	-2 431 606	-1 913 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 431 606</b>	<b>1 913 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 430 006</b>	<b>-1 911 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	3 229 239	2 552 132



Øvrig langsiktig gjeld	13,14	102 400	102 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 331 639</b>	<b>2 654 532</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 331 639</b>	<b>2 654 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 076 768
Annen kortsiktig gjeld		358	242
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>358</b>	<b>1 077 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 331 997</b>	<b>3 731 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>





Organisasjonsnr: 948 380 420  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2,3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<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**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	549 168	539 616	693 833	619 317
Andel renter		47 352	15 624	0	82 536
Andel avdrag		109 812	26 460	0	94 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>706 332</b>	<b>581 700</b>	<b>693 833</b>	<b>796 553</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	7 050	3 030	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Andre honorarer	3	20 000	0	20 000	0
Revisjonshonorar	3	4 363	4 300	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		54 496	53 220	54 500	56 077
Konsulenttjenester	4	44 008	13 750	15 000	14 000
Kontingenter		6 426	6 116	6 700	6 530
Drift og vedlikehold	5	129 766	76 666	0	0
Større vedlikehold/påkostninger		454 613	2 751 166	0	0
Forsikringer		64 199	60 368	62 500	67 450
Kommunale avgifter		249 759	271 288	285 000	288 000
Eiendomsskatt		35 794	33 700	36 000	41 170
Energi/fyring	6	2 246	1 914	3 000	3 000
Kabel-TV og bredbånd	7	52 760	51 878	54 500	55 400
Andre driftskostnader	8	16 201	14 262	19 400	16 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 679</b>	<b>3 371 658</b>	<b>595 330</b>	<b>586 557</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-465 347</b>	<b>-2 789 958</b>	<b>98 503</b>	<b>209 996</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		7 073	7 020	500	150
Rentekostnader		60 067	27 314	45 000	83 100
<b>Sum finansposter</b>		<b>-52 994</b>	<b>-20 293</b>	<b>-44 500</b>	<b>-82 950</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</b>	<b>54 003</b>	<b>127 046</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	0	-2 810 252	0	0
Udekket tap	11	-518 342	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	20 698	20 698
Bygninger	9, 14	591 802	591 802
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>612 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		4 654	14 830
Forskuddsbetalte kostnader		126 152	116 391
Bank		158 684	1 076 157
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>289 491</b>	<b>1 207 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	1 600	1 600
Udekket tap	11	-2 431 606	-1 913 264
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 430 006</b>	<b>-1 911 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	3 229 239	2 552 132
Borettsinnskudd	13, 14	102 400	102 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 331 639</b>	<b>2 654 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 076 768
Påløpne renter		358	242
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>358</b>	<b>1 077 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 331 997</b>	<b>3 731 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.21  
Kjellervolla Borettslag 2

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

\_\_\_\_\_  
Magnar Hjellevat Barsnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Niels Jan Kück  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vegard Aasen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter L. Nøstdal  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	549 168	539 616
<b>Sum</b>	<b>549 168</b>	<b>539 616</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	7 050	4 230
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 200
<b>Sum</b>	<b>7 050</b>	<b>3 030</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	30 000	30 000
Utbetalt andre honorarer	20 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 363	4 300
<b>Sum</b>	<b>54 363</b>	<b>34 300</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Andre honorar gjelder ekstra honnør for gjennomføring av takreovering. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	23 383	13 750
Vedlikeholdsplan/HMS	13 750	0
Andre forvaltnings tjenester	6 875	0
<b>Sum</b>	<b>44 008</b>	<b>13 750</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	21 282
Vedlikehold VVS	25 618	40 634
Vedlikehold elektro	0	4 750
Vedlikehold utvendige anlegg	89 525	0
Brannsikring	4 623	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>129 766</b>	<b>76 666</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	2 246	1 914
<b>Sum</b>	<b>2 246</b>	<b>1 914</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	52 760	51 878
<b>Sum</b>	<b>52 760</b>	<b>51 878</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	9 522	9 560
Verktøy og redskaper	0	480
Nøkler, låser og skilt	0	653
Generalforsamling/årsmøte	3 991	1 311
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 687	2 259
<b>Sum</b>	<b>16 201</b>	<b>14 262</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	591 802	20 698
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	591 802	20 698
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	591 802	20 698

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1 600

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>0</b>	<b>896 987</b>
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-1 913 264</b>	<b>0</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	-2 810 252
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-518 342	0
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-2 431 606</b>	<b>-1 913 264</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.





## NOTER

## Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Nordea Bank ABP
Formål:		Takrehabilitering	Oppussing gang i Elvagata
Lånenummer:	16364280908	16362061370	62018143254
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2016
Rentesats:	2.04 %	1.79 %	2.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	31.08.2021	30.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	3 250 000	2 500 000	300 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 473 549	78 583
Avdrag i perioden:	51 002	2 473 549	48 342
Opptak i perioden:	3 250 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 198 998	0	30 241
Saldo 5 år frem i tid:	2 680 136	0	0

## Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 331 639	2 654 532
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	612 500	612 500

## Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 290 000	3 142 400



**NOTER**

**Note 15 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>130 368</b>	<b>544 264</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-518 342	-2 810 252
Opptak langsiktig gjeld	3 250 000	2 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-2 572 893	-103 645
B. Årets endringer disponible midler	158 765	-413 896
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>289 133</b>	<b>130 368</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	289 491	1 207 378
- Kortsiktig gjeld	358	1 077 010
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>289 133</b>	<b>130 368</b>



Resultat og balanse med noter for Kjellervolla Borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjellervolla Borettslag 2**

Styreleder	Magnar Hjellevlat Barsnes (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Petter L. Nøstdal (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Niels Jan Kück (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Vegard Aasen (sign.)	30.05.2022



## Kjellervolla Borettslag 2 - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Magnar Hjellevat Barsnes, 91842776, Buegata 1 D  
Styremedlem, Petter L. Nøstdal, Elvegata 49  
Styremedlem, Vegard Aasen, Buegata 2 B  
Styremedlem, Niels Jan Kück, Buegata 1 E  
Varamedlem, Rolf Svendsmark, Buegata 1 C  
Varamedlem, Jardar Nuland Østbø, Buegata 2 A

### Selskapsinformasjon

Kjellervolla Borettslag 2 har organisasjonsnummer 948380420

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 948380420.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kjellervolla Borettslag 2 , 948380420.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Kjellervolla Borettslag 2 ble stiftet 8/5-1958.

Borettslaget består av 16 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Buegata 1 A -F, Buegata 2 A-F og Elvegata 49.

Eiendommen har gnr 83, bnr 444 og 472 i Lillestrøm kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling fredag 28.05.2021 har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Fiksing av asfalt foran Buegata 2
- Drenering på kortsidene og framsiden på Buegata 2

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 465 347,- og et negativt årsresultat på kr 518 342,-.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det ble ikke budsjettert for vedlikehold VVS, utvendig vedlikehold eller rehabilitering.
- Det ble ikke budsjettert for teknisk bistand
- Kommunale avgifter ble budsjettert med 12 % mer enn faktiske kostnader.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 289 133,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det vil bli foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Samtidig vil fremtidige tiltak også finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Vedlikehold og planlagt vedlikehold

Tidligere utført vedlikehold:

2008:

- Ny drenering i Buegata 1
- Asfaltering innkjørsel Buegata 1
- Ny drenering ved en endevegg i Buegata 2
- Asfaltering av område ved søppelkasser i Buegata 2
- Oppgradering av kabel-TV-anlegget for digitale signaler
- Utbedring av gjerde mot nabo i Buegata 1

2010:

- Asfaltering av innkjørsel i Elvegata 19
- Ny berge for hageavfall på fellesarealet i Buegata 2
- Gjenmuring av gjennomgående kjellergang i Buegata 2
- Ny redskapsbod i Buegata 2

2011:

- Nye terrasser i Buegata 1

2012:

- Sikring av tak for adgang til piper for feier

2013:

- Ny redskapsbod i Buegt 1

2014:

- Asfaltering av innkjørsel i Buegata 2
- Nye trapper i Buegata 2
- Nye heller foran inngangspartiene i Buegata 2
- Befaring av tak og kledning, hele borettslaget
- Spyling og videokontroll av soilrør i hele borettslaget



2015:

- Nytt gjerde mot gata i Buegata 1
- Ny drenering i hage samt ny plen Buegata 1
- Oppussing av oppgang i Elvegata 19

2016:

- Vedlikehold/reparasjon på verandaer i Elvegata 49
- Maling utvendig hele borettslaget
- Utskifting av deler av ytre kledning, hele borettslaget

2017:

- Maling av postkassestativ Buegata 1  
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

2019:

- Oljetank innerst i Buegata 1 tømt og gjenfylt

2020:

- Spyling og kontroll av soilrør i hele borettslaget
- Tidligere sikringsskap (og alternativ kopling) Buegata 2 fjernet
- Piper Buegata 1 og 2 kontrollert av feier og reparert av murer
- Hovedtak Buegata 1 og 2 totalrenovert
- Brannskillevegg mellom hver enkel enhet på loftet oppført BG1 og 2
- Brannmur Buegata 1 og 2 oppmurt henhold til krav
- Re-isolert skråtak 2. etg Buegata 1 og 2
- Lagt ny, samt økt isolasjon loft Buegata 1B og Buegata 2E
- Lagt ny, samt økt isolasjon loft og lagt nytt spaltegulv Buegata 1C, D, E, F og Buegata 2A,
- Etterisolert loft Buegata 1A og Buegata 2D og 2F

2021:

- Skiftet ut masse og lagt ny asfalt innkjørsel, forside og ved endevegg Buegata 2
- Skiftet drenering på kortvegger og forside Buegata 2
- Reparert avdekket vannlekkasje på inntaket Buegata 2
- Skiftet stoppekran (gategutt) Buegata 2
- Erstattet betongkumlokk med kjøreløkk endevegg Buegata 2
- Satt inn lysgrav der nødvendig Buegata 2
- Malt gategjerde, porter og postkassestativ Buegata 1
- Kontroll av brannslukkingsapparat og utskifting av de defekte

2022:

- Fyllt på jord på plen Buegata 2
- Resådd gress hvor nødvendig

Fremtidig vedlikehold hvor oppstartsdato ikke er satt enda:

- Renovering av alle piper
- Rørfornyng



## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84939250. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.





## Kabel-TV og bredbånd

### **Telia (tidligere Get)**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.  
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 3 parkeringsplasser i tunet ved 4-mannsbolig i Elvegata. I tillegg er det garasje for 4 biler i Elvegata og garasje for 6 biler i Buegata. Begge disse garasjene og dens plasser er eid av de respektive andelseierene.

Til informasjon har borettslaget også en liten eiendomsbit langs Elvegata mellom innkjørselen til 4-mannsboligen og garasjen som står der. Her har man også mulighet til å parkere, dog er ikke denne biten oppgjort til parkering enda.

Hva gjelder lading av el-bil er det opp til hver enkel andelseier å forsørge dette. De som tilfører garasjeanlegget i Buegata har gjort tiltak som muliggjør montering av lader. De som bor i andeler som ikke har garasje, kan etter søknad til styret, montere elbil-lader på gavlvegg mot Buegata/vegg mot tun i Elvegata. Lading skal da foregå mens kjøretøyet står parkert i Buegata/tun i Elvegata.

## Driften av borettslaget

Styret kan kontaktes på e-post [kjellervolla2@gmail.com](mailto:kjellervolla2@gmail.com).

Det er utarbeidet egne vedtekter for borettslaget.

Borettslaget har for øvrig ingen husregler.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	549 168	539 616	693 833	619 317
Andel renter		47 352	15 624	0	82 536
Andel avdrag		109 812	26 460	0	94 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>706 332</b>	<b>581 700</b>	<b>693 833</b>	<b>796 553</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	7 050	3 030	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Andre honorarer	3	20 000	0	20 000	0
Revisjonshonorar	3	4 363	4 300	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		54 496	53 220	54 500	56 077
Konsulenttjenester	4	44 008	13 750	15 000	14 000
Kontingenter		6 426	6 116	6 700	6 530
Drift og vedlikehold	5	129 766	76 666	0	0
Større vedlikehold/påkostninger		454 613	2 751 166	0	0
Forsikringer		64 199	60 368	62 500	67 450
Kommunale avgifter		249 759	271 288	285 000	288 000
Eiendomsskatt		35 794	33 700	36 000	41 170
Energi/fyring	6	2 246	1 914	3 000	3 000
Kabel-TV og bredbånd	7	52 760	51 878	54 500	55 400
Andre driftskostnader	8	16 201	14 262	19 400	16 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 679</b>	<b>3 371 658</b>	<b>595 330</b>	<b>586 557</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-465 347</b>	<b>-2 789 958</b>	<b>98 503</b>	<b>209 996</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		7 073	7 020	500	150
Rentekostnader		60 067	27 314	45 000	83 100
<b>Sum finansposter</b>		<b>-52 994</b>	<b>-20 293</b>	<b>-44 500</b>	<b>-82 950</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</b>	<b>54 003</b>	<b>127 046</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	0	-2 810 252	0	0
Udekket tap	11	-518 342	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-518 342</b>	<b>-2 810 252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	20 698	20 698
Bygninger	9, 14	591 802	591 802
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>612 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		4 654	14 830
Forskuddsbetalte kostnader		126 152	116 391
Bank		158 684	1 076 157
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>289 491</b>	<b>1 207 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	1 600	1 600
Udekket tap	11	-2 431 606	-1 913 264
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 430 006</b>	<b>-1 911 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	3 229 239	2 552 132
Borettsinnskudd	13, 14	102 400	102 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 331 639</b>	<b>2 654 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 076 768
Påløpne renter		358	242
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>358</b>	<b>1 077 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 331 997</b>	<b>3 731 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>901 991</b>	<b>1 819 878</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.21  
Kjellervolla Borettslag 2

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

\_\_\_\_\_  
Magnar Hjellevat Barsnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Niels Jan Kück  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vegard Aasen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter L. Nøstdal  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	549 168	539 616
<b>Sum</b>	<b>549 168</b>	<b>539 616</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	7 050	4 230
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 200
<b>Sum</b>	<b>7 050</b>	<b>3 030</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	30 000	30 000
Utbetalt andre honorarer	20 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 363	4 300
<b>Sum</b>	<b>54 363</b>	<b>34 300</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Andre honorar gjelder ekstra honnør for gjennomføring av takreovering. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	23 383	13 750
Vedlikeholdsplan/HMS	13 750	0
Andre forvaltnings tjenester	6 875	0
<b>Sum</b>	<b>44 008</b>	<b>13 750</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	21 282
Vedlikehold VVS	25 618	40 634
Vedlikehold elektro	0	4 750
Vedlikehold utvendige anlegg	89 525	0
Brannsikring	4 623	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>129 766</b>	<b>76 666</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	2 246	1 914
<b>Sum</b>	<b>2 246</b>	<b>1 914</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	52 760	51 878
<b>Sum</b>	<b>52 760</b>	<b>51 878</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	9 522	9 560
Verktøy og redskaper	0	480
Nøkler, låser og skilt	0	653
Generalforsamling/årsmøte	3 991	1 311
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 687	2 259
<b>Sum</b>	<b>16 201</b>	<b>14 262</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	591 802	20 698
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	591 802	20 698
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	591 802	20 698

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1 600

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>0</b>	<b>896 987</b>
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-1 913 264</b>	<b>0</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	-2 810 252
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-518 342	0
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-2 431 606</b>	<b>-1 913 264</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



## NOTER

### Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Nordea Bank ABP
Formål:		Takrehabilitering	Oppussing gang i Elvagata
Lånenummer:	16364280908	16362061370	62018143254
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2016
Rentesats:	2.04 %	1.79 %	2.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	31.08.2021	30.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	3 250 000	2 500 000	300 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 473 549	78 583
Avdrag i perioden:	51 002	2 473 549	48 342
Opptak i perioden:	3 250 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	<b>3 198 998</b>	<b>0</b>	<b>30 241</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 680 136	0	0

### Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 331 639	2 654 532
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	612 500	612 500

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 290 000	3 142 400





**NOTER**

**Note 15 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>130 368</b>	<b>544 264</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-518 342	-2 810 252
Opptak langsiktig gjeld	3 250 000	2 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-2 572 893	-103 645
B. Årets endringer disponible midler	158 765	-413 896
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>289 133</b>	<b>130 368</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	289 491	1 207 378
- Kortsiktig gjeld	358	1 077 010
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>289 133</b>	<b>130 368</b>



Resultat og balanse med noter for Kjellervolla Borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjellervolla Borettslag 2**

Styreleder	Magnar Hjellevlat Barsnes (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Petter L. Nøstdal (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Niels Jan Kück (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Vegard Aasen (sign.)	30.05.2022



Til generalforsamlingen i Kjellervolla 2 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kjellervolla 2 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 518 342. Årsregnskapet 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 informasjon i årsberetning bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *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>.

Lillestrøm, 7. juni 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





Til generalforsamlingen i Kjellervolla 2 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kjellervolla 2 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 518 342. Årsregnskapet 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 informasjon i årsberetning bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *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>.

Lillestrøm, 7. juni 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

