



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 990 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rune Melgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		848 442	843 072
Sum inntekter		848 442	843 072
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 089	33 089
Annen driftskostnad	1,3,4	747 300	765 729
Sum kostnader		780 390	798 818
Driftsresultat		68 052	44 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 326	3 832
Sum finansinntekter		2 326	3 832
Annen finanskostnad		41 859	51 872
Sum finanskostnader		41 859	51 872
Netto finans		-39 533	-48 039
Ordinært resultat før skattekostnad		28 520	-3 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 520	-3 786
Årsresultat		28 519	-3 786
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		28 519	-3 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	3 232 210	3 232 210
Sum varige driftsmidler		3 232 210	3 232 210
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	874 762	801 420
Sum finansielle anleggsmidler		874 762	801 420
Sum anleggsmidler		4 106 973	4 033 630
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	42 673	54 466
Sum fordringer		42 673	54 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 142	264 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 142	264 732
Sum omløpsmidler		330 815	319 198
SUM EIENDELER		4 437 788	4 352 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 286 649	2 258 129
Sum opptjent egenkapital		2 286 649	2 258 129
Sum egenkapital	8	2 288 249	2 259 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	1 716 038	1 955 333
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	80 000	80 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 796 038	2 035 333
Sum langsiktig gjeld		1 796 038	2 035 333
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		352 130	50 562
Annen kortsiktig gjeld	12	1 371	7 205
Sum kortsiktig gjeld		353 501	57 766
Sum gjeld		2 149 539	2 093 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 437 788	4 352 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 264597

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 990 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rune Melgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 947 990 012
KJØLNESJORDET II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		848 442	843 072
Sum inntekter		848 442	843 072
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 089	33 089
Annen driftskostnad	1, 3, 4	747 300	765 729
Sum kostnader		780 390	798 818
Driftsresultat		68 052	44 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 326	3 832
Sum finansinntekter		2 326	3 832
Annen finanskostnad		41 859	51 872
Sum finanskostnader		41 859	51 872
Netto finans		-39 533	-48 039
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 520	-3 786
Årsresultat		28 519	-3 786
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		28 519	-3 786



Organisasjonsnr: 947 990 012
KJØLNESJORDET II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5,11 3 232 210 3 232 210
Sum varige driftsmidler 3 232 210 3 232 210

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner 6 874 762 801 420
Sum finansielle anleggsmidler 874 762 801 420

Sum anleggsmidler 4 106 973 4 033 630

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7 42 673 54 466
Sum fordringer 42 673 54 466

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 288 142 264 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 288 142 264 732

Sum omløpsmidler 330 815 319 198

SUM EIENDELER 4 437 788 4 352 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 8 1 600 1 600
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 2 286 649 2 258 129
Sum opptjent egenkapital 2 286 649 2 258 129

Sum egenkapital 8 2 288 249 2 259 729



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	1 716 038	1 955 333
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	80 000	80 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 796 038	2 035 333
Sum langsiktig gjeld		1 796 038	2 035 333
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		352 130	50 562
Annen kortsiktig gjeld	12	1 371	7 205
Sum kortsiktig gjeld		353 501	57 766
Sum gjeld		2 149 539	2 093 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 437 788	4 352 828



Organisasjonsnr: 947 990 012
KJØLNESJORDET II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 16. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IGYE8-56BK4-OQEKJ-DFZ7U-JK80S-LGUOW



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: 79.161.xxx.xxx

2021-03-16 15:18:39Z



Penneo DokumentID: IGYE8-56BK4-OQEKJ-DFZTU-JK80S-LGUOW

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/validate>



Styret i Kjølnesjordet II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 14.04.2021 kl.18:00
Comfort Hotel

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Tillegg til ordensregler, pkt 4:

4. Vasking, tørking og lufting

Det kan kun plasseres / monteres tørketrommel av typen varmepumpetørketrommel. Utluftingstørketrommel godkjennes ikke da den skaper unødvendig fukt i kjeller, og luftemulighetene ikke er tilstrekkelige.



8. Bilkjøring og parkering - nytt punkt

El-biler skal ikke lades på annet en godkjente ladestasjoner/ladepunkter. Lading på utestikk ved inngang er ikke tillat pga brannfare.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Styrets innstilling: Forslag til tillegg i ordensreglementet godkjennes.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Kjølnesjordet II Borettslag for 2020

Generell informasjon

Kjølnesjordet II Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Rune Melgård, Kjølnesjordet 21
Styremedlem, Lutgarde J.A. Saelens, Kjølnesjordet 21
Styremedlem, Thomas Dyrland, Kjølnesjordet 25
Varamedlem, Gry Andreassen, Kjølnesjordet 23

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 13 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 3 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Oppfølging og korrigerende på felles forsikring
- Skiftet strømløseleverandør
- Organisert og gjennomført skifting av takrenne
- Følge opp ordensreglement og presisering i dette
- Altibox, hentet inn priser og budsjettert for ny avtale
- Kommunale avgifter og dialog med kommunen
- Forefallende styresaker

Fremtidsplaner

- Oppfølging og befarings vannrenner
- Befaring og kartlegging av status på rør
- Følge opp garasjeplanen
- Inngå ny avtale om TV og Internett



- Sommeravslutningsfest
- Følge opp årshjul og tiltakene i denne

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2021



Disponible midler for Kjølnesjordet II Borettslag pr. 31.12.20

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 regnskapsskikk.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	261 432	570 061
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	28 519	-3 786
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-239 295	-230 542
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-73 342	-74 301
C: Årets endring disponible midler	-284 118	-308 629
D: Disponible midler 31.12.	13	261 432
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-27 078	248 195

Kjølnesjordet II Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		554 496	564 096	554 400	564 400
Innkrevde felleskostnader renter		56 448	44 928	56 400	34 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		232 320	234 048	232 300	244 100
Salgsinntekter		5 178	0	0	0
Sum inntekter		848 442	843 072	843 100	843 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 167	5 014	5 200	5 400
Styrehonorar	2	29 000	29 000	29 000	29 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 089	4 089	4 100	4 100
Forretningsførerhonorar		37 920	36 864	38 000	39 100
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 700	1 700
Sikringsfond felleskostnader		1 632	1 632	1 700	1 700
Brøyting - strøing		6 750	40 438	20 000	20 800
Plenklipp		443	255	500	500
Vedlikehold	3	359 841	389 883	144 000	10 000
Serviceavtaler		4 925	18 299	0	4 000
Kabel-tv		32 447	32 447	34 100	96 000
Forsikring		40 874	38 531	40 900	44 200
Kommunale avgifter		206 536	156 280	156 300	206 600
Energi, strøm		26 239	29 839	28 200	31 000
Andre driftskostnader	4	19 646	10 572	24 000	24 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	795	0	0
Sum driftskostnader		780 390	798 818	530 900	521 300
Driftsresultat		68 052	44 254	312 200	321 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 326	3 832	3 500	0
Rentekostnad		41 859	51 872	56 400	34 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-39 533	-48 039	-52 900	-34 600
Årsresultat		28 519	-3 786	259 300	287 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		28 519	-3 786	0	0
Sum overføringer		28 519	-3 786	0	0

Kjølnesjordet II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	2 963 872	2 963 872
Tomter	5, 11	268 338	268 338
Sum varige driftsmidler		3 232 210	3 232 210
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	874 762	801 420
Sum finansielle anleggsmidler		874 762	801 420
Sum anleggsmidler		4 106 973	4 033 630
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 392	13 237
Andre leierestanser		0	280
Andre fordringer	7	25	75
Periodisert kostnad		38 256	40 874
Sum fordringer		42 673	54 466
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		288 142	264 732
Sum bankinnskudd og liknende		288 142	264 732
Sum omløpsmidler		330 815	319 198
SUM EIENDELER		4 437 788	4 352 828

Kjølnesjordet II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012


	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Oppjent egenkapital	8	2 286 649	2 258 129
Sum egenkapital	8	2 288 249	2 259 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	1 716 038	1 955 333
Borettsinnskudd	10, 11	80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		1 796 038	2 035 333
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 393
Leverandørgjeld		352 130	50 562
Påløpne renter		145	238
Annenn kortsiktig gjeld	12	1 226	2 574
Sum kortsiktig gjeld		353 501	57 766
Sum gjeld		2 149 539	2 093 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 437 788	4 352 828

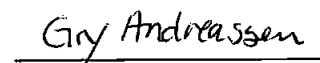
For grunn 31.12.20

Kjølnesjordet II Borettslag

Sted: Per grunn, dato: 15.03.21


Rune Melgaard
Leder


Thomas Dyrland
Styremedlem


for Lutgarde J.A. Saelens
Styremedlem
pga sykdom



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 167	5 014
Sum	5 167	5 014

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	29 000	29 000
Sum	29 000	29 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	315 387	339 912
6602 Vedlikehold VVS	27 223	6 000
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 106	11 971
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 125	22 000
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	359 841	389 883

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	9 770	5 236
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 311	2 356
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 269	1 703
7790 Andre kostnader	1 000	0
Sum	19 646	10 572

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 963 872	268 338
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 963 872	268 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 963 872	268 338
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.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	874 762	801 420
Sum	874 762	801 420

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 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	25	75

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Pr 31.12.20

Pr 31.12.19

Note 7 - Andre fordringer

Sum	25	75
------------	-----------	-----------

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2070 Akkumulert resultat	2 286 649	2 258 129
Sum	2 288 249	2 259 729

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Fomål:	utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	12132163217	11443523
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2004
Rentesats:	2.10 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	2 163 500
Lånesaldo 01.01:	1 377 364	577 969
Avdrag i perioden:	113 971	125 324
Lånesaldo 31.12:	1 263 393	452 645
Saldo 5 år frem i tid:	647 728	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11443523	16	28 290	452 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132163217	16	78 962	1 263 392

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	80 000	80 000
Sum	80 000	80 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 716 038	1 955 333
Borettsinnskudd	80 000	80 000
Sum	1 796 038	2 035 333
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	268 338	268 338

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Pr 31.12.20

Pr31.12.19

Note 11 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

2 963 872

2 963 872

Sum

3 232 210

3 232 210

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 226	2 574
Sum	1 226	2 574

Note 13 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes to år med store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2021 med et positivt resultat. Blir virkelig resultat nær det som er budsjettert, vil disponible midler bli positive i løpet av 2021.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 367 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Porsgrunn, 16. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: IG1YEB-56BK4-OQEKJ-DFZTU-JK805-LGUOW



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: 79.161.xxx.xxx

2021-03-16 15:18:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: GYEB-56BK4-QQEKJ-DFZTU-JK80S-LGUOW

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/validate>



Disponible midler for Kjølnesjordet II Borettslag pr. 31.12.20

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 regnskapsskikk.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	261 432	570 061
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	28 519	-3 786
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-239 295	-230 542
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-73 342	-74 301
C: Årets endring disponible midler	-284 118	-308 629
D: Disponible midler 31.12.	13	261 432
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-27 078	248 195

Kjølnesjordet II Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		554 496	564 096	554 400	564 400
Innkrevde felleskostnader renter		56 448	44 928	56 400	34 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		232 320	234 048	232 300	244 100
Salgsinntekter		5 178	0	0	0
Sum inntekter		848 442	843 072	843 100	843 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 167	5 014	5 200	5 400
Styrehonorar	2	29 000	29 000	29 000	29 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 089	4 089	4 100	4 100
Forretningsførerhonorar		37 920	36 864	38 000	39 100
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 700	1 700
Sikringsfond felleskostnader		1 632	1 632	1 700	1 700
Brøyting - strøing		6 750	40 438	20 000	20 800
Plenklipp		443	255	500	500
Vedlikehold	3	359 841	389 883	144 000	10 000
Serviceavtaler		4 925	18 299	0	4 000
Kabel-tv		32 447	32 447	34 100	96 000
Forsikring		40 874	38 531	40 900	44 200
Kommunale avgifter		206 536	156 280	156 300	206 600
Energi, strøm		26 239	29 839	28 200	31 000
Andre driftskostnader	4	19 646	10 572	24 000	24 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	795	0	0
Sum driftskostnader		780 390	798 818	530 900	521 300
Driftsresultat		68 052	44 254	312 200	321 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 326	3 832	3 500	0
Rentekostnad		41 859	51 872	56 400	34 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-39 533	-48 039	-52 900	-34 600
Årsresultat		28 519	-3 786	259 300	287 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		28 519	-3 786	0	0
Sum overføringer		28 519	-3 786	0	0

Kjølnesjordet II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	2 963 872	2 963 872
Tomter	5, 11	268 338	268 338
Sum varige driftsmidler		3 232 210	3 232 210
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	874 762	801 420
Sum finansielle anleggsmidler		874 762	801 420
Sum anleggsmidler		4 106 973	4 033 630
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 392	13 237
Andre leierestanser		0	280
Andre fordringer	7	25	75
Periodisert kostnad		38 256	40 874
Sum fordringer		42 673	54 466
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		288 142	264 732
Sum bankinnskudd og liknende		288 142	264 732
Sum omløpsmidler		330 815	319 198
SUM EIENDELER		4 437 788	4 352 828

Kjølnesjordet II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Opp tjent egenkapital	8	2 286 649	2 258 129
Sum egenkapital	8	2 288 249	2 259 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	1 716 038	1 955 333
Borettsinnskudd	10, 11	80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		1 796 038	2 035 333
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 393
Leverandørgjeld		352 130	50 562
Påløpne renter		145	238
Annen kortsiktig gjeld	12	1 226	2 574
Sum kortsiktig gjeld		353 501	57 766
Sum gjeld		2 149 539	2 093 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 437 788	4 352 828

Porsgrunn 31.12.20
Kjølnesjordet II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Rune Melgård
Leder

Thomas Dyrland
Styremedlem

Lutgarde J.A. Saelens
Styremedlem

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 167	5 014
Sum	5 167	5 014

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	29 000	29 000
Sum	29 000	29 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	315 387	339 912
6602 Vedlikehold VVS	27 223	6 000
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 106	11 971
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 125	22 000
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	359 841	389 883

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	9 770	5 236
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 311	2 356
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 269	1 703
7790 Andre kostnader	1 000	0
Sum	19 646	10 572

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 963 872	268 338
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 963 872	268 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 963 872	268 338
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.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	874 762	801 420
Sum	874 762	801 420

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 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	25	75
Sum	25	75

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2070 Akkumulert resultat	2 286 649	2 258 129
Sum	2 288 249	2 259 729

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Formål:	utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	12132163217	11443523
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2004
Rentesats:	2.10 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	2 163 500
Lånesaldo 01.01:	1 377 364	577 969
Avdrag i perioden:	113 971	125 324
Lånesaldo 31.12:	1 263 393	452 645
Saldo 5 år frem i tid:	647 728	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11443523	16	28 290	452 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132163217	16	78 962	1 263 392

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	80 000	80 000
Sum	11	80 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 716 038	1 955 333
Borettsinnskudd	80 000	80 000
Sum	1 796 038	2 035 333
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	268 338	268 338
Bygninger, garasjer og boder	2 963 872	2 963 872
Sum	3 232 210	3 232 210

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 226	2 574
Sum	1 226	2 574

Note 13 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes to år med store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2021 med et positivt resultat. Blir virkelig resultat nær det som er budsjettet, vil disponible midler bli positive i løpet av 2021.