



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 756 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE KJELLEMO 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: Line Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 27.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 023 218	1 078 046
Sum inntekter		1 023 218	1 078 046
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 010	11 410
Annen driftskostnad	1,3,4,5	378 102	350 899
Sum kostnader		389 111	362 309
Driftsresultat		634 107	715 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 012	1 582
Sum finansinntekter		1 012	1 582
Annen finanskostnad		445 766	529 838
Sum finanskostnader		445 766	529 838
Netto finans		-444 754	-528 256
Ordinært resultat før skattekostnad		189 352	187 481
Ordinært resultat etter skattekostnad		189 352	187 481
Årsresultat		189 353	187 481
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		189 353	187 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	36 210 000	36 210 000
Maskiner og anlegg	6,12	11 565	13 344
Sum varige driftsmidler		36 221 565	36 223 344
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	196 486	110 877
Sum finansielle anleggsmidler		196 486	110 877
Sum anleggsmidler		36 418 051	36 334 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 017	67 040
Sum fordringer		45 017	67 039
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 584	456 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 584	456 476
Sum omløpsmidler		628 601	523 516
SUM EIENDELER		37 046 652	36 857 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	65 000	65 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	738 325	548 971
Sum opptjent egenkapital		738 325	548 971
Sum egenkapital	9	803 325	613 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	21 000 500	21 000 500
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12	15 209 500	15 209 500
Sum annen langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 456	30 543
Annen kortsiktig gjeld	13	3 872	3 222
Sum kortsiktig gjeld		33 328	33 765
Sum gjeld		36 243 328	36 243 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 046 652	36 857 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 468449

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 756 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE KJELLEMO 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: Line Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 816 756 812
VESTRE KJELLEMO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 023 218	1 078 046
Sum inntekter		1 023 218	1 078 046
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 010	11 410
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	378 102	350 899
Sum kostnader		389 111	362 309
Driftsresultat		634 107	715 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 012	1 582
Sum finansinntekter		1 012	1 582
Annen finanskostnad		445 766	529 838
Sum finanskostnader		445 766	529 838
Netto finans		-444 754	-528 256
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		189 352	187 481
Årsresultat		189 353	187 481
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		189 353	187 481



Organisasjonsnr: 816 756 812
VSTRE KJELLEMO BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

7,12

36 210 000

36 210 000

Maskiner og anlegg

6,12

11 565

13 344

Sum varige driftsmidler

36 221 565

36 223 344

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner

8

196 486

110 877

Sum finansielle

anleggsmidler

196 486

110 877

Sum anleggsmidler

36 418 051

36 334 220

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

45 017

67 040

Sum fordringer

45 017

67 039

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

583 584

456 476

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

583 584

456 476

Sum omløpsmidler

628 601

523 516

SUM EIENDELER

37 046 652

36 857 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

9

65 000

65 000

Sum innskutt egenkapital

65 000

65 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

9

738 325

548 971

Sum opptjent egenkapital

738 325

548 971

Sum egenkapital

9

803 325

613 971



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	21 000 500	21 000 500
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12	15 209 500	15 209 500
Sum annen langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 456	30 543
Annen kortsiktig gjeld	13	3 872	3 222
Sum kortsiktig gjeld		33 328	33 765
Sum gjeld		36 243 328	36 243 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 046 652	36 857 736



Organisasjonsnr: 816 756 812
VESTRE KJELLEMO 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



Disponible midler for Vestre Kjellemo Borettslag pr. 31.12.20

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.	489 751	359 261
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	189 353	187 481
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 779	1 779
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-85 610	-58 770
C: Årets endring disponible midler	105 523	130 490
D: Disponible midler 31.12.	595 274	489 751
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	595 274	466 475



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		577 452	548 208	577 400	808 400
Innkrevde felleskostnader renter		445 766	529 838	588 294	357 288
Sum inntekter		1 023 218	1 078 046	1 165 694	1 165 688
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 034	4 885	5 100	5 200
Styreonorar	2	10 000	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 010	1 410	1 410	1 410
Forretningsførerhonorar		20 598	19 998	20 600	21 200
Kontigent NBBL		1 365	1 365	1 400	1 400
Sikringsfond felleskostnader		6 994	6 368	6 600	7 200
Forretningsførsel IN		7 434	1 203	5 300	7 700
Brøyting - strøing		0	192	0	0
Plenklipp		0	142	0	0
Vedlikehold	3	9 313	0	117 000	717 000
Serviceavtaler		16 753	16 320	10 100	10 700
Kabel-tv		59 384	52 883	55 500	63 700
Forsikring		30 543	28 392	30 100	33 000
Kommunale avgifter		211 070	205 279	215 600	295 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 299	703	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		646	424	0	0
Drift maskiner		110	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	4	5 780	5 732	20 100	20 100
Bomiljø		0	5 234	4 000	4 000
Avskrivninger	5	1 779	1 779	1 779	1 779
Sum driftskostnader		389 111	362 309	507 589	1 202 889
Driftsresultat		634 107	715 737	658 105	-37 201
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 012	1 582	1 500	1 200
Rentekostnad		445 766	529 838	588 294	357 288
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-444 754	-528 256	-586 794	-356 088
Årsresultat		189 353	187 481	71 311	-393 289
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		189 353	187 481	0	0
Sum overføringer		189 353	187 481	0	0

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	33 710 000	33 710 000
Tomter	7, 12	2 500 000	2 500 000
Andre driftsmidler	6, 12	11 565	13 344
Sum varige driftsmidler		36 221 565	36 223 344
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	196 486	110 877
Sum finansielle anleggsmidler		196 486	110 877
Sum anleggsmidler		36 418 051	36 334 220
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	23 276
Periodisert kostnad		45 017	43 764
Sum fordringer		45 017	67 039
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		583 584	456 476
Sum bankinnskudd og liknende		583 584	456 476
Sum omløpsmidler		628 601	523 516
SUM EIENDELER		37 046 652	36 857 736

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	9	738 325	548 971
Sum egenkapital	9	803 325	613 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	21 000 500	21 000 500
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	2 536 000	2 536 000
Borettsinnskudd	11, 12	12 673 500	12 673 500
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 456	30 543
Påløpne renter		1 951	3 222
Annen kortsiktig gjeld	13	1 921	0
Sum kortsiktig gjeld		33 328	33 765
Sum gjeld		36 243 328	36 243 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 046 652	36 857 736

Porsgrunn 31.12.20
Vestre Kjellemo Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arnold Kittelsen
Leder

Tom Olaf Johansen
Styremedlem

Mats Gøran Anders Larsson
Styremedlem

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

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 forpliktelse.

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	5 034	4 885
Sum	5 034	4 885

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	10 000	10 000
Sum	10 000	10 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 107	0
6620 Vedlikehold utstyr	2 206	0
Sum	9 313	0

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
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	588	570
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 589	3 596
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 603	1 566
Sum	5 780	5 732

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	1 779	1 779
Sum	1 779	1 779

Note 6 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 791
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 791
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 227
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 565
Årets avskrivninger :	1 779
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 7 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 500 000	33 710 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Anskaffelsesår :	2015	2016
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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	196 486	110 877
Sum	196 486	110 877

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



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	65 000	65 000
2070 Akkumulert resultat	738 325	548 971
Sum	803 325	613 971

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12132662892
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.7 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	23 536 500
Lånesaldo 01.01:	21 000 500
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	21 000 500
Saldo 5 år frem i tid:	21 000 500
Andelssaldo 01.01:	2 536 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	2 536 000
Sum pantegjeld for lån:	23 536 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132662892	1	1 943 500	1 943 500
	3	1 917 500	5 752 500
	2	1 885 000	3 770 000
	2	1 852 500	3 705 000
	2	1 618 500	3 237 000
	1	1 592 500	1 592 500
	1	1 000 000	1 000 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 12132662892 har første avdrag 30.06.2031 med kr 220 956

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	1 943 500	6 816
	3	1 917 500	6 725
	2	1 885 000	6 611
	2	1 852 500	6 497
	2	1 618 500	5 676
	1	1 592 500	5 585
	1	1 000 000	3 507

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

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum	12	12 673 500	12 673 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		23 536 500	23 536 500
Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum		36 210 000	36 210 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		2 500 000	2 500 000
Bygninger, garasjer og boder		33 710 000	33 710 000
Sum		36 210 000	36 210 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2990 Annen kortsiktig gjeld		1 921	0
Sum		1 921	0

Vestre Kjellemo Borettslag



Resultat og balanse med noter for Vestre Kjellemo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Kjellemo Borettslag

Styreleder	Arnold Kittelsen (sign.)	15.02.2021
Styremedlem	Mats Gøran Anders Larsson (sign.)	15.02.2021
Styremedlem	Tom Olaf Johansen (sign.)	15.02.2021



Styret i Vestre Kjellemo Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Mandag 22.03.2021 kl. 18:00

Pbbbs lokaler, Jernbanegata 25, Porsgrunn

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

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 Vestre Kjellemo Borettslag for 2020

Generell informasjon

Vestre Kjellemo 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 Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Arnold Kittelsen, Kjellemojordet 30 - **PÅ VALG**
Styremedlem, Mats Gøran Anders Larsson, Kjellemojordet 29 - **PÅ VALG**
Styremedlem, Tom Olaf Johansen, KJELLEMOJORDET 23 - **PÅ VALG**
Varamedlem, Brit Eikåsen, Kjellemojordet 28 - **PÅ VALG**
Varamedlem, Kjell Eugen Edvardsen, Kjellemojordet 26 - **PÅ VALG**

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 9 styremøter, hvor 11 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

De viktigste og tyngste sakene styret har jobbet med i løpet av siste år er: Trafikkale forhold i Kjellemojordet som vi ikke fikk gjort noe med, etter mange runder med Skien kommune. Desverre. Skulle det dukke opp nye momenter, så kan det sees på igjen. Fått kriterier for lading av El.bil i vårt Brl. Dette er nå i orden. Malerjobben som skal utføres i 2021 er kontraktført med Malerfirma J.C. Jensen. Det ble også avholdt ekstra ordinær generalforsamling, med dannelse av nytt styret i juni.

Fremtidsplaner

Slutføre malingsarbeidet av våre boliger er den største og mest krevende oppgaven brl. ser for seg i 2021. Grøfta mot nord er heller ikke slutført pga. videre bygging.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Vestre Kjellemo Borettslag pr. 31.12.20

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.	489 751	359 261
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	189 353	187 481
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 779	1 779
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-85 610	-58 770
C: Årets endring disponible midler	105 523	130 490
D: Disponible midler 31.12.	595 274	489 751
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	595 274	466 475



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		577 452	548 208	577 400	808 400
Innkrevde felleskostnader renter		445 766	529 838	588 294	357 288
Sum inntekter		1 023 218	1 078 046	1 165 694	1 165 688
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 034	4 885	5 100	5 200
Styrehonorar	2	10 000	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 010	1 410	1 410	1 410
Forretningsførerhonorar		20 598	19 998	20 600	21 200
Kontigent NBBL		1 365	1 365	1 400	1 400
Sikringsfond felleskostnader		6 994	6 368	6 600	7 200
Forretningsførsel IN		7 434	1 203	5 300	7 700
Brøyting - strøing		0	192	0	0
Plenklipp		0	142	0	0
Vedlikehold	3	9 313	0	117 000	717 000
Serviceavtaler		16 753	16 320	10 100	10 700
Kabel-tv		59 384	52 883	55 500	63 700
Forsikring		30 543	28 392	30 100	33 000
Kommunale avgifter		211 070	205 279	215 600	295 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 299	703	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		646	424	0	0
Drift maskiner		110	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	4	5 780	5 732	20 100	20 100
Bomiljø		0	5 234	4 000	4 000
Avskrivninger	5	1 779	1 779	1 779	1 779
Sum driftskostnader		389 111	362 309	507 589	1 202 889
Driftsresultat		634 107	715 737	658 105	-37 201
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 012	1 582	1 500	1 200
Rentekostnad		445 766	529 838	588 294	357 288
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-444 754	-528 256	-586 794	-356 088
Årsresultat		189 353	187 481	71 311	-393 289
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		189 353	187 481	0	0
Sum overføringer		189 353	187 481	0	0

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	33 710 000	33 710 000
Tomter	7, 12	2 500 000	2 500 000
Andre driftsmidler	6, 12	11 565	13 344
Sum varige driftsmidler		36 221 565	36 223 344
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	196 486	110 877
Sum finansielle anleggsmidler		196 486	110 877
Sum anleggsmidler		36 418 051	36 334 220
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	23 276
Periodisert kostnad		45 017	43 764
Sum fordringer		45 017	67 039
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		583 584	456 476
Sum bankinnskudd og liknende		583 584	456 476
Sum omløpsmidler		628 601	523 516
SUM EIENDELER		37 046 652	36 857 736

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	9	738 325	548 971
Sum egenkapital	9	803 325	613 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	21 000 500	21 000 500
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	2 536 000	2 536 000
Borettsinnskudd	11, 12	12 673 500	12 673 500
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 456	30 543
Påløpne renter		1 951	3 222
Annen kortsiktig gjeld	13	1 921	0
Sum kortsiktig gjeld		33 328	33 765
Sum gjeld		36 243 328	36 243 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 046 652	36 857 736

Porsgrunn 31.12.20
Vestre Kjellemo Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arnold Kittelsen
Leder

Tom Olaf Johansen
Styremedlem

Mats Gøran Anders Larsson
Styremedlem

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

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	5 034	4 885
Sum	5 034	4 885

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	10 000	10 000
Sum	10 000	10 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 107	0
6620 Vedlikehold utstyr	2 206	0
Sum	9 313	0

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
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	588	570
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 589	3 596
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 603	1 566
Sum	5 780	5 732

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	1 779	1 779
Sum	1 779	1 779

Note 6 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 791
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 791
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 227
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 565
Årets avskrivninger :	1 779
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 7 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 500 000	33 710 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Anskaffelsesår :	2015	2016
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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	196 486	110 877
Sum	196 486	110 877

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



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	65 000	65 000
2070 Akkumulert resultat	738 325	548 971
Sum	803 325	613 971

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12132662892
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.7 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	23 536 500
Lånesaldo 01.01:	21 000 500
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	21 000 500
Saldo 5 år frem i tid:	21 000 500
Andelssaldo 01.01:	2 536 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	2 536 000
Sum pantegjeld for lån:	23 536 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132662892	1	1 943 500	1 943 500
	3	1 917 500	5 752 500
	2	1 885 000	3 770 000
	2	1 852 500	3 705 000
	2	1 618 500	3 237 000
	1	1 592 500	1 592 500
	1	1 000 000	1 000 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 12132662892 har første avdrag 30.06.2031 med kr 220 956

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	1 943 500	6 816
	3	1 917 500	6 725
	2	1 885 000	6 611
	2	1 852 500	6 497
	2	1 618 500	5 676
	1	1 592 500	5 585
	1	1 000 000	3 507

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

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum	12	12 673 500	12 673 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		23 536 500	23 536 500
Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum		36 210 000	36 210 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		2 500 000	2 500 000
Bygninger, garasjer og boder		33 710 000	33 710 000
Sum		36 210 000	36 210 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2990 Annen kortsiktig gjeld		1 921	0
Sum		1 921	0

Vestre Kjellemo Borettslag



Resultat og balanse med noter for Vestre Kjellemo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Kjellemo Borettslag

Styreleder	Arnold Kittelsen (sign.)	15.02.2021
Styremedlem	Mats Gøran Anders Larsson (sign.)	15.02.2021
Styremedlem	Tom Olaf Johansen (sign.)	15.02.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestre Kjellemo Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Kjellemo 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, 18. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2Q01Y-UEEZY-F26XE-E3DJ4-YG7KV-50QZ5



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: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:51:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZQQ1Y-UJEEZY-F26XE-E3DJ4-YG7KY-S0QZ5

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>



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 Vestre Kjellemo Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Kjellemo 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 avvikle 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, 18. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2Q01Y-UEE2Y-F26XE-E3DJ4-YG7KV-S0QZ5



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: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:51:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZQQ1Y-UJEEZY-F26XE-E3DJ4-YG7KY-S0QZ5

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>