



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 427 423
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLESTAD I 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: Per Kristian Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 484 480	1 457 576
Sum inntekter		1 484 480	1 457 576
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 030	34 230
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	915 195	1 029 151
Sum kostnader		948 225	1 063 380
Driftsresultat		536 255	394 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 694	4 208
Sum finansinntekter		2 694	4 208
Annen finanskostnad		111 879	132 424
Sum finanskostnader		111 879	132 424
Netto finans		-109 185	-128 217
Ordinært resultat før skattekostnad		427 070	265 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		427 070	265 979
Årsresultat		427 070	265 979
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		427 070	265 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	4 226 653	4 226 653
Maskiner og anlegg	7	15 254	19 511
Sum varige driftsmidler		4 241 907	4 246 164
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	868 930	651 700
Sum finansielle anleggsmidler		868 930	651 700
Sum anleggsmidler		5 110 837	4 897 865
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	134 653	129 592
Sum fordringer		134 653	129 592
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 806	582 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		542 806	582 027
Sum omløpsmidler		677 459	711 618
SUM EIENDELER		5 788 296	5 609 483
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	2 400	2 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 175 094	748 024
Sum opptjent egenkapital		1 175 094	748 024
Sum egenkapital	11	1 177 494	750 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	4 158 930	4 383 719
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	338 600	338 600
Sum annen langsiktig gjeld		4 497 530	4 722 319
Sum langsiktig gjeld		4 497 530	4 722 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 954	128 443
Annen kortsiktig gjeld	15	318	8 298
Sum kortsiktig gjeld		113 272	136 740
Sum gjeld		4 610 802	4 859 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 788 296	5 609 483



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 386390

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 427 423
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLESTAD I 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: Per Kristian Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 952 427 423
KJELLESTAD I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 484 480	1 457 576
Sum inntekter		1 484 480	1 457 576
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 030	34 230
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	915 195	1 029 151
Sum kostnader		948 225	1 063 380
Driftsresultat		536 255	394 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 694	4 208
Sum finansinntekter		2 694	4 208
Annen finanskostnad		111 879	132 424
Sum finanskostnader		111 879	132 424
Netto finans		-109 185	-128 217
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		427 070	265 979
Årsresultat		427 070	265 979
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		427 070	265 979



Organisasjonsnr: 952 427 423
KJELLESTAD I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	4 226 653	4 226 653
Maskiner og anlegg	7	15 254	19 511
Sum varige driftsmidler		4 241 907	4 246 164

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	868 930	651 700
Sum finansielle anleggsmidler		868 930	651 700

Sum anleggsmidler		5 110 837	4 897 865
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	134 653	129 592
Sum fordringer		134 653	129 592

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 806	582 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		542 806	582 027

Sum omløpsmidler		677 459	711 618
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		5 788 296	5 609 483
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	1 175 094	748 024
Sum opptjent egenkapital		1 175 094	748 024

Sum egenkapital	11	1 177 494	750 424
------------------------	-----------	------------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	4 158 930	4 383 719
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	338 600	338 600
Sum annen langsiktig gjeld		4 497 530	4 722 319
Sum langsiktig gjeld		4 497 530	4 722 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 954	128 443
Annen kortsiktig gjeld	15	318	8 298
Sum kortsiktig gjeld		113 272	136 740
Sum gjeld		4 610 802	4 859 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 788 296	5 609 483



Organisasjonsnr: 952 427 423
KJELLESTAD I 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 Kjellestad I Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjellestad I 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AC4IX-VUGQY-Z5GNS-4LTX-1YHSC-DKMXU



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

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: AC4IX-VUGQY-Z5GNS-4L1YX-1YHSC-DKMXJ

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 Kjellestad I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 28.04.2021 kl.18:00

Møterom i U.etg Krabberødveien 12. hvis antall personer og smittevern tillater det, eventuelt utenfor inngang 12.B på asfaltplassen.

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

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 Kjellestad I Borettslag for 2020

Generell informasjon

Kjellestad I 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 Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Per Kristian Nilsen, Krabberødkollen 10
Styremedlem, Øystein Flaatten, Postboks 9
Styremedlem, Kenneth Sørø Olsen, Krabberødveien 12 A - **PÅ VALG**
Varamedlem, Thorbjørn Myhre, Krabberødveien 14 A - **PÅ VALG**
Varamedlem, Turid Elisabeth Nilsen, Krabberødveien 14 B - **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 2 styremøter, hvor 9 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fallsikring og rekkverk av oppkjørsel i Krabberødveien 14.

Opplysningskilt utenfor dører.

Felling av dødt tre.

Dialog/arbeid med landskapsarkitekt angående uteareal.

Fremtidsplaner

Videre arbeid med uteareal.

Planlegging og prishenting ang. taktekking.

Utbedre fasade m.t.p inntrenging av vann på fasadestein.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Kjellestad I 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.	574 878	648 998
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	427 070	265 979
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 257	1 774
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-21 285
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-224 788	-210 749
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-217 230	-109 838
C: Årets endring disponible midler	-10 691	-74 120
D: Disponible midler 31.12.	564 187	574 878
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	554 325	569 955



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 102 176	1 098 816	1 102 200	1 162 800
Innkrevde felleskostnader renter		137 472	136 800	137 500	103 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		212 832	216 960	212 800	229 700
Leieinntekt lokaler		27 000	0	0	27 000
Salgsinntekter		5 000	5 000	5 000	5 000
Sum inntekter		1 484 480	1 457 576	1 457 500	1 527 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 522	5 358	5 500	5 700
Styre honorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 030	4 230	4 230	4 230
Forretningsfører honorar		56 880	55 296	57 000	58 600
Teknisk forvaltningsavtale		3 907	11 376	11 700	0
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	4 800
Kontigent NBBL		2 520	2 520	2 600	2 600
Sikringsfond felleskostnader		2 448	2 448	2 600	2 600
Andre tjenester	3	81 845	0	0	0
Brøyting - strøing		5 620	22 485	21 250	23 500
Vedlikehold	4	155 631	289 946	216 000	216 000
Serviceavtaler		3 600	62 662	42 000	7 900
Kabel-tv		103 300	98 500	103 500	109 500
Forsikring		45 612	42 591	45 200	48 400
Kommunale avgifter		329 591	303 461	320 300	346 100
Festeavgifter		13 537	13 537	14 200	16 300
Energi, strøm		52 639	85 436	80 000	80 000
Renhold, fellesareal		37 328	3 799	0	36 300
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 529	16 986	9 000	9 000
Andre driftskostnader	5	4 629	6 176	20 000	36 000
Avskrivninger	6	4 257	1 774	4 300	4 300
Sum driftskostnader		948 225	1 063 380	994 180	1 041 830
Driftsresultat		536 255	394 196	463 320	485 870
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 694	4 208	2 500	3 000
Rentekostnad		111 879	132 424	137 500	103 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-109 185	-128 217	-135 000	-100 200
Årsresultat		427 070	265 979	328 320	385 670
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		427 070	265 979	0	0
Sum overføringer		427 070	265 979	0	0

Kjellestad I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	4 226 653	4 226 653
Andre driftsmidler	7	15 254	19 511
Sum varige driftsmidler		4 241 907	4 246 164
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	868 930	651 700
Sum finansielle anleggsmidler		868 930	651 700
Sum anleggsmidler		5 110 837	4 897 865
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 862	4 923
Andre leierestanser		35	0
Andre fordringer	10	23 149	25
Periodisert kostnad		101 607	124 644
Sum fordringer		134 653	129 592
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		542 806	582 027
Sum bankinnskudd og liknende		542 806	582 027
Sum omløpsmidler		677 459	711 618
SUM EIENDELER		5 788 296	5 609 483

Kjellestad I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	11	1 175 094	748 024
Sum egenkapital	11	1 177 494	750 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	4 158 930	4 383 719
Klausuleringsstilskudd		9 800	9 800
Borettsinnskudd	13, 14	328 800	328 800
Sum langsiktig gjeld		4 497 530	4 722 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	25
Leverandørgjeld		112 954	128 443
Påløpne renter		318	586
Annen kortsiktig gjeld	15	0	7 687
Sum kortsiktig gjeld		113 272	136 740
Sum gjeld		4 610 802	4 859 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 788 296	5 609 483

Porsgrunn 31.12.20
Kjellestad I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Per Kristian Nilsen
Leder

Kenneth Sørø Olsen
Styremedlem

Øystein Flaatten
Styremedlem

Kjellestad I Borettslag



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

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	5 522	5 358
Sum	5 522	5 358

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulent tjenester	81 845	0
Sum	81 845	0

Kjellestad I Borettslag



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	86 206	156 753
6602 Vedlikehold VVS	0	51 821
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 625	74 288
6604 Vedlikehold uteanlegg	43 800	7 083
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	155 631	289 946

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 188	2 403
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 943	1 893
7790 Andre kostnader	850	1 250
Sum	4 629	6 176

Note 6 - 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	4 257	1 774
Sum	4 257	1 774

Note 7 - Andre driftsmidler

	Robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 285
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 285
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 031
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 254
Årets avskrivninger :	4 257
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

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 Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 226 653
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 226 653
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 226 653
Anskaffelsesår :	1966
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	868 930	651 700
Sum	868 930	651 700

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 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
1570 Andre kortsiktige fordringer	23 149	0
Sum	23 149	25



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	1 175 094	748 024
Sum	1 177 494	750 424

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	11484244 6	12113579577	12113579569
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2007	2007
Rentesats:	3.273 %	1.8 %	1.8 %
Betingelser:	Fastrente fram til 01.10.2023		
Beregnet innfridd:	31.12.2032	31.03.2037	31.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 680 000	2 370 000	2 370 000
Lånesaldo 01.01:	989 736	1 676 522	1 717 460
Avdrag i perioden:	62 197	80 316	82 276
Lånesaldo 31.12:	927 539	1 596 207	1 635 185
Saldo 5 år frem i tid:	584 371	1 153 682	1 181 854

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11484244 6	8	40 628	325 024
	16	37 657	602 512
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579569	8	71 624	572 992
	16	66 387	1 062 192
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579577	8	69 917	559 336
	16	64 804	1 036 864

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	328 800	328 800
Sum	14	328 800

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 158 930	4 383 719
Borettsinnskudd	328 800	328 800
Sum	4 487 730	4 712 519

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	4 226 653	4 226 653
Sum	4 226 653	4 226 653

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	7 687
Sum	0	7 687

Kjellestad I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Kjellestad I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjellestad I Borettslag

Styreleder	Per Kristian Nilsen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Øystein Flaatten (sign.)	25.03.2021
Styremedlem	Kenneth Sørø Olsen (sign.)	26.03.2021



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 Kjellestad I Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjellestad I 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AC4IX-VUGQY-Z5GNS-4LTX-YHSC-DKMXU



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

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: AC4IX-VUGQY-Z5GNS-4L1YX-1YHSC-DKMXJ

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 Kjellestad I 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.	574 878	648 998
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	427 070	265 979
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 257	1 774
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-21 285
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-224 788	-210 749
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-217 230	-109 838
C: Årets endring disponible midler	-10 691	-74 120
D: Disponible midler 31.12.	564 187	574 878
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	554 325	569 955



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 102 176	1 098 816	1 102 200	1 162 800
Innkrevde felleskostnader renter		137 472	136 800	137 500	103 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		212 832	216 960	212 800	229 700
Leieinntekt lokaler		27 000	0	0	27 000
Salgsinntekter		5 000	5 000	5 000	5 000
Sum inntekter		1 484 480	1 457 576	1 457 500	1 527 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 522	5 358	5 500	5 700
Styre honorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 030	4 230	4 230	4 230
Forretningsfører honorar		56 880	55 296	57 000	58 600
Teknisk forvaltningsavtale		3 907	11 376	11 700	0
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	4 800
Kontigent NBBL		2 520	2 520	2 600	2 600
Sikringsfond felleskostnader		2 448	2 448	2 600	2 600
Andre tjenester	3	81 845	0	0	0
Brøyting - strøing		5 620	22 485	21 250	23 500
Vedlikehold	4	155 631	289 946	216 000	216 000
Serviceavtaler		3 600	62 662	42 000	7 900
Kabel-tv		103 300	98 500	103 500	109 500
Forsikring		45 612	42 591	45 200	48 400
Kommunale avgifter		329 591	303 461	320 300	346 100
Festeavgifter		13 537	13 537	14 200	16 300
Energi, strøm		52 639	85 436	80 000	80 000
Renhold, fellesareal		37 328	3 799	0	36 300
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 529	16 986	9 000	9 000
Andre driftskostnader	5	4 629	6 176	20 000	36 000
Avskrivninger	6	4 257	1 774	4 300	4 300
Sum driftskostnader		948 225	1 063 380	994 180	1 041 830
Driftsresultat		536 255	394 196	463 320	485 870
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 694	4 208	2 500	3 000
Rentekostnad		111 879	132 424	137 500	103 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-109 185	-128 217	-135 000	-100 200
Årsresultat		427 070	265 979	328 320	385 670
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		427 070	265 979	0	0
Sum overføringer		427 070	265 979	0	0

Kjellestad I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	4 226 653	4 226 653
Andre driftsmidler	7	15 254	19 511
Sum varige driftsmidler		4 241 907	4 246 164
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	868 930	651 700
Sum finansielle anleggsmidler		868 930	651 700
Sum anleggsmidler		5 110 837	4 897 865
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 862	4 923
Andre leierestanser		35	0
Andre fordringer	10	23 149	25
Periodisert kostnad		101 607	124 644
Sum fordringer		134 653	129 592
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		542 806	582 027
Sum bankinnskudd og liknende		542 806	582 027
Sum omløpsmidler		677 459	711 618
SUM EIENDELER		5 788 296	5 609 483

Kjellestad I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	11	1 175 094	748 024
Sum egenkapital	11	1 177 494	750 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	4 158 930	4 383 719
Klausuleringsstilskudd		9 800	9 800
Borettsinnskudd	13, 14	328 800	328 800
Sum langsiktig gjeld		4 497 530	4 722 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	25
Leverandørgjeld		112 954	128 443
Påløpne renter		318	586
Annen kortsiktig gjeld	15	0	7 687
Sum kortsiktig gjeld		113 272	136 740
Sum gjeld		4 610 802	4 859 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 788 296	5 609 483

Porsgrunn 31.12.20
Kjellestad I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Per Kristian Nilsen
Leder

Kenneth Sørø Olsen
Styremedlem

Øystein Flaatten
Styremedlem

Kjellestad I Borettslag



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

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	5 522	5 358
Sum	5 522	5 358

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulent tjenester	81 845	0
Sum	81 845	0

Kjellestad I Borettslag



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	86 206	156 753
6602 Vedlikehold VVS	0	51 821
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 625	74 288
6604 Vedlikehold uteanlegg	43 800	7 083
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	155 631	289 946

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 188	2 403
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 943	1 893
7790 Andre kostnader	850	1 250
Sum	4 629	6 176

Note 6 - 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	4 257	1 774
Sum	4 257	1 774

Note 7 - Andre driftsmidler

	Robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 285
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 285
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 031
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 254
Årets avskrivninger :	4 257
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

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 Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 226 653
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 226 653
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 226 653
Anskaffelsesår :	1966
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	868 930	651 700
Sum	868 930	651 700

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 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
1570 Andre kortsiktige fordringer	23 149	0
Sum	23 149	25



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	1 175 094	748 024
Sum	1 177 494	750 424

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	11484244 6	12113579577	12113579569
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2007	2007
Rentesats:	3.273 %	1.8 %	1.8 %
Betingelser:	Fastrente fram til 01.10.2023		
Beregnet innfridd:	31.12.2032	31.03.2037	31.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 680 000	2 370 000	2 370 000
Lånesaldo 01.01:	989 736	1 676 522	1 717 460
Avdrag i perioden:	62 197	80 316	82 276
Lånesaldo 31.12:	927 539	1 596 207	1 635 185
Saldo 5 år frem i tid:	584 371	1 153 682	1 181 854

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11484244 6	8	40 628	325 024
	16	37 657	602 512
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579569	8	71 624	572 992
	16	66 387	1 062 192
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579577	8	69 917	559 336
	16	64 804	1 036 864

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	328 800	328 800
Sum	14	328 800

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 158 930	4 383 719
Borettsinnskudd	328 800	328 800
Sum	4 487 730	4 712 519
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	4 226 653	4 226 653
Sum	4 226 653	4 226 653

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	7 687
Sum	0	7 687

Kjellestad I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Kjellestad I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjellestad I Borettslag

Styreleder	Per Kristian Nilsen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Øystein Flaatten (sign.)	25.03.2021
Styremedlem	Kenneth Sørø Olsen (sign.)	26.03.2021