



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 427 423  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLESTAD I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 27.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 681 680	1 522 584
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 681 680</b>	<b>1 522 584</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	34 230
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	1 092 105	944 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 137 744</b>	<b>978 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>543 936</b>	<b>544 228</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 166	1 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 166</b>	<b>1 666</b>
Annen finanskostnad		112 155	88 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 155</b>	<b>88 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 990</b>	<b>-86 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>438 946</b>	<b>457 306</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>438 946</b>	<b>457 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>438 947</b>	<b>457 306</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>438 947</b>	<b>457 306</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,14	4 386 323	4 226 653
Maskiner og anlegg	8	6 740	10 997
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 393 063</b>	<b>4 237 650</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	10	1 101 717	977 403
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 101 717</b>	<b>977 403</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 494 780</b>	<b>5 215 053</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		163 517	109 192
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 517</b>	<b>109 192</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 138	727 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>575 138</b>	<b>727 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738 655</b>	<b>836 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	2 400	2 400



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	2 071 347	1 632 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 071 347</b>	<b>1 632 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>2 073 747</b>	<b>1 634 801</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	3 695 934	3 922 725
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	338 600	338 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 034 534</b>	<b>4 261 325</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 034 534</b>	<b>4 261 325</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 503	155 548
Annen kortsiktig gjeld		651	344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 154</b>	<b>155 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 159 688</b>	<b>4 417 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 342619

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 427 423  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLESTAD I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 27.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.04.2023



Organisasjonsnr: 952 427 423  
KJELLESTAD I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 681 680	1 522 584
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 681 680</b>	<b>1 522 584</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	34 230
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	1 092 105	944 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 137 744</b>	<b>978 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>543 936</b>	<b>544 228</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 166	1 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 166</b>	<b>1 666</b>
Annen finanskostnad		112 155	88 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 155</b>	<b>88 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 990</b>	<b>-86 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>438 946</b>	<b>457 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>438 947</b>	<b>457 306</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>438 947</b>	<b>457 306</b>



Organisasjonsnr: 952 427 423  
KJELLESTAD I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,14	4 386 323	4 226 653
Maskiner og anlegg	8	6 740	10 997
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 393 063</b>	<b>4 237 650</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	1 101 717	977 403
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 101 717</b>	<b>977 403</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 494 780</b>	<b>5 215 053</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		163 517	109 192
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 517</b>	<b>109 192</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 138	727 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>575 138</b>	<b>727 773</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738 655</b>	<b>836 964</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	2 071 347	1 632 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 071 347</b>	<b>1 632 401</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 073 747</b>	<b>1 634 801</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	3 695 934	3 922 725
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	338 600	338 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 034 534</b>	<b>4 261 325</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 034 534</b>	<b>4 261 325</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 503	155 548
Annen kortsiktig gjeld		651	344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 154</b>	<b>155 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 159 688</b>	<b>4 417 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>



Organisasjonsnr: 952 427 423  
KJELLESTAD I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Kjellestad I Borettslag pr. 31.12.22

### 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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	681 072	564 187
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	438 947	457 306
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	9 328	4 257
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-164 741	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-226 791	-236 206
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-124 314	-108 473
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-67 571</b>	<b>116 885</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>613 501</b>	<b>681 072</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>607 878</b>	<b>675 954</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 283 232	1 162 752	1 283 200	1 584 200
Innkrevde felleskostnader renter		114 144	103 200	114 200	164 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		242 304	229 632	242 300	213 700
Leieinntekt lokaler		0	27 000	27 000	0
Salgsinntekter		42 000	0	5 000	42 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 681 680</b>	<b>1 522 584</b>	<b>1 671 700</b>	<b>2 004 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 073	5 687	5 800	6 300
Styrehonorar	2	40 000	30 000	30 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 640	4 230	4 230	5 600
Forretningsførerhonorar		60 336	58 608	60 400	62 800
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	4 800
Kontigent NBBL		2 736	2 592	2 700	2 900
Sikringsfond felleskostnader		2 880	2 592	2 700	3 000
Div. tjenester		5 588	0	0	0
Andre tjenester	3	48 269	3 250	0	0
Brøyting - strøying		35 656	38 855	23 600	24 800
Vedlikehold	4	166 724	80 538	316 000	340 000
Serviceavtaler		0	7 256	8 600	9 000
Kabel-tv		120 102	111 461	117 100	126 100
Forsikring		53 593	50 087	53 200	57 900
Kommunale avgifter		367 153	408 701	393 400	458 800
Festeavgifter		14 052	13 537	14 200	19 800
Energi, strøm		131 118	108 176	99 000	130 000
Renhold, fellesareal		41 090	39 753	39 000	51 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 376	0	9 000	9 000
Andre driftskostnader	5	7 231	3 976	36 000	40 300
Avskrivninger	6	9 328	4 257	4 300	11 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 137 744</b>	<b>978 356</b>	<b>1 224 030</b>	<b>1 403 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>543 936</b>	<b>544 228</b>	<b>447 670</b>	<b>600 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7 166	1 666	3 000	5 000
Rentekostnad		112 155	88 588	114 200	164 100
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-104 990</b>	<b>-86 921</b>	<b>-111 200</b>	<b>-159 100</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>438 947</b>	<b>457 306</b>	<b>336 470</b>	<b>441 400</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		438 947	457 306	0	0
Sum overføringer		438 947	457 306	0	42 000

Kjellestad I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	4 226 653	4 226 653
Fellesanlegg	7	159 670	0
Andre driftsmidler	8	6 740	10 997
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 393 063</b>	<b>4 237 650</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 101 717	977 403
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 101 717</b>	<b>977 403</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 494 780</b>	<b>5 215 053</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		5 623	5 118
Andre leierestanser		69	0
Periodisert kostnad		157 825	104 074
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 517</b>	<b>109 192</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		575 138	727 773
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>575 138</b>	<b>727 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738 655</b>	<b>836 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>

Kjellestad I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	11	2 071 347	1 632 401
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 073 747</b>	<b>1 634 801</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	12, 14	3 695 934	3 922 725
Klausuleringsstilskudd		9 800	9 800
Borettsinnskudd	13, 14	328 800	328 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 034 534</b>	<b>4 261 325</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 503	155 548
Påløpne renter		651	344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 154</b>	<b>155 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 159 688</b>	<b>4 417 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Kjellestad I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Per Kristian Nilsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Susanne Bjørgan  
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 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 073	5 687
<b>Sum</b>	<b>6 073</b>	<b>5 687</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	40 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>	<b>30 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	48 269	3 250
<b>Sum</b>	<b>48 269</b>	<b>3 250</b>

Kjellestad I Borettslag



## Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	61 983	10 020
6602 Vedlikehold VVS	52 281	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	44 974	11 840
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 486	56 750
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 928
<b>Sum</b>	<b>166 724</b>	<b>80 538</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	2 160	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 242	1 188
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 954	1 920
<b>Sum</b>	<b>7 231</b>	<b>3 976</b>

### 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	9 328	4 257
<b>Sum</b>	<b>9 328</b>	<b>4 257</b>

### Note 7 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Lekeplass - uteplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	67 615	97 126
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 615	97 126
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 071	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 544	97 126
Årets avskrivninger :	5 071	0
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :	10	10

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

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.



## Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

### Note 8 - 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:	14 545
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 740
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.

### Note 9 - 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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 101 717	977 403
<b>Sum</b>	<b>1 101 717</b>	<b>977 403</b>

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 Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

## Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	2 071 347	1 632 401
<b>Sum</b>	<b>2 073 747</b>	<b>1 634 801</b>

## Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Utbedringslån - bygging 24 balkonger	Rehabilitering bad + røropplegg i brl	Rehabilitering bas + røropplegg i brl
Lånenummer:	11484244 6	12113579577	12113579569
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2007	2007
Rentesats:	3.273 %	4.10 %	4.10 %
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:	863 287	1 511 267	1 548 171
Avdrag i perioden:	66 371	79 241	81 179
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>796 916</b>	<b>1 432 026</b>	<b>1 466 992</b>
Saldo 5 år frem i tid:	430 727	1 026 337	1 051 398

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11484244 6	8	34 906	279 248
	16	32 354	517 664
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579569	8	64 257	514 056
	16	59 558	952 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579577	8	62 726	501 808
	16	58 139	930 224

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

## Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	328 800	328 800
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>328 800</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Kjellestad I Borettslag



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

**Note 14 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 695 934	3 922 725
Borettsinnskudd	328 800	328 800
<b>Sum</b>	<b>4 024 734</b>	<b>4 251 525</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	4 226 653	4 226 653
<b>Sum</b>	<b>4 226 653</b>	<b>4 226 653</b>



Resultat og balanse med noter for Kjellestad I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjellestad I Borettslag**

Styreleder	Per Kristian Nilsen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Øystein Flaatten (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Susanne Bjørgan (sign.)	21.02.2023



## **Styret i Kjellestad I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Mandag 27.03.2023 kl.18:00  
Møtested: Møterom i U.etg Krabberødveien 12

### **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 23. 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 2022

### 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 - **På valg**  
Styremedlem, Susanne Bjørgan, Krabberødveien 12 A - **På valg**  
Varamedlem, Thorbjørn Myhre, Krabberødveien 14 A - **På valg**  
Varamedlem, Turid Elisabeth Nilsen, Krabberødveien 14 B - **På valg**

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 34 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere. Ingen saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Utbedring av nedre beboerparkering og utbedring av utleieparkering. Fått bedre avtale på utleieparkering.

### Fremtidsplaner

Bygge mur ved lekeplass, bygge mur og sette opp gjerde på gressplen ved parkeringsplass, 1 år til vi må legge ny takpapp.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2023



## Disponible midler for Kjellestad I Borettslag pr. 31.12.22

### 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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	681 072	564 187
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	438 947	457 306
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	9 328	4 257
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-164 741	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-226 791	-236 206
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-124 314	-108 473
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-67 571</b>	<b>116 885</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>613 501</b>	<b>681 072</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>607 878</b>	<b>675 954</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 283 232	1 162 752	1 283 200	1 584 200
Innkrevde felleskostnader renter		114 144	103 200	114 200	164 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		242 304	229 632	242 300	213 700
Leieinntekt lokaler		0	27 000	27 000	0
Salgsinntekter		42 000	0	5 000	42 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 681 680</b>	<b>1 522 584</b>	<b>1 671 700</b>	<b>2 004 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 073	5 687	5 800	6 300
Styrehonorar	2	40 000	30 000	30 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 640	4 230	4 230	5 600
Forretningsførerhonorar		60 336	58 608	60 400	62 800
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	4 800
Kontigent NBBL		2 736	2 592	2 700	2 900
Sikringsfond felleskostnader		2 880	2 592	2 700	3 000
Div. tjenester		5 588	0	0	0
Andre tjenester	3	48 269	3 250	0	0
Brøyting - strøying		35 656	38 855	23 600	24 800
Vedlikehold	4	166 724	80 538	316 000	340 000
Serviceavtaler		0	7 256	8 600	9 000
Kabel-tv		120 102	111 461	117 100	126 100
Forsikring		53 593	50 087	53 200	57 900
Kommunale avgifter		367 153	408 701	393 400	458 800
Festeavgifter		14 052	13 537	14 200	19 800
Energi, strøm		131 118	108 176	99 000	130 000
Renhold, fellesareal		41 090	39 753	39 000	51 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 376	0	9 000	9 000
Andre driftskostnader	5	7 231	3 976	36 000	40 300
Avskrivninger	6	9 328	4 257	4 300	11 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 137 744</b>	<b>978 356</b>	<b>1 224 030</b>	<b>1 403 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>543 936</b>	<b>544 228</b>	<b>447 670</b>	<b>600 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7 166	1 666	3 000	5 000
Rentekostnad		112 155	88 588	114 200	164 100
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-104 990</b>	<b>-86 921</b>	<b>-111 200</b>	<b>-159 100</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>438 947</b>	<b>457 306</b>	<b>336 470</b>	<b>441 400</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		438 947	457 306	0	0
Sum overføringer		438 947	457 306	0	42 000

Kjellestad I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	4 226 653	4 226 653
Fellesanlegg	7	159 670	0
Andre driftsmidler	8	6 740	10 997
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 393 063</b>	<b>4 237 650</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 101 717	977 403
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 101 717</b>	<b>977 403</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 494 780</b>	<b>5 215 053</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		5 623	5 118
Andre leierestanser		69	0
Periodisert kostnad		157 825	104 074
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 517</b>	<b>109 192</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		575 138	727 773
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>575 138</b>	<b>727 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738 655</b>	<b>836 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>

Kjellestad I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	11	2 071 347	1 632 401
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 073 747</b>	<b>1 634 801</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	12, 14	3 695 934	3 922 725
Klausuleringsstilskudd		9 800	9 800
Borettsinnskudd	13, 14	328 800	328 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 034 534</b>	<b>4 261 325</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 503	155 548
Påløpne renter		651	344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 154</b>	<b>155 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 159 688</b>	<b>4 417 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 233 435</b>	<b>6 052 017</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Kjellestad I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Per Kristian Nilsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Susanne Bjørgan  
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 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 073	5 687
<b>Sum</b>	<b>6 073</b>	<b>5 687</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	40 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>	<b>30 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	48 269	3 250
<b>Sum</b>	<b>48 269</b>	<b>3 250</b>

Kjellestad I Borettslag



## Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	61 983	10 020
6602 Vedlikehold VVS	52 281	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	44 974	11 840
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 486	56 750
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 928
<b>Sum</b>	<b>166 724</b>	<b>80 538</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	2 160	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 242	1 188
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 954	1 920
<b>Sum</b>	<b>7 231</b>	<b>3 976</b>

### 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	9 328	4 257
<b>Sum</b>	<b>9 328</b>	<b>4 257</b>

### Note 7 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Lekeplass - uteplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	67 615	97 126
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 615	97 126
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 071	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 544	97 126
Årets avskrivninger :	5 071	0
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :	10	10

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

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.



## Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

### Note 8 - 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:	14 545
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 740
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.

### Note 9 - 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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 101 717	977 403
<b>Sum</b>	<b>1 101 717</b>	<b>977 403</b>

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 Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

### Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	2 071 347	1 632 401
<b>Sum</b>	<b>2 073 747</b>	<b>1 634 801</b>

### Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Utbedringslån - bygging 24 balkonger	Rehabilitering bad + røropplegg i brl	Rehabilitering bas + røropplegg i brl
Lånenummer:	<b>11484244 6</b>	<b>12113579577</b>	<b>12113579569</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2007	2007
Rentesats:	3.273 %	4.10 %	4.10 %
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:	863 287	1 511 267	1 548 171
Avdrag i perioden:	66 371	79 241	81 179
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>796 916</b>	<b>1 432 026</b>	<b>1 466 992</b>
Saldo 5 år frem i tid:	430 727	1 026 337	1 051 398

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11484244 6	8	34 906	279 248
	16	32 354	517 664
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579569	8	64 257	514 056
	16	59 558	952 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113579577	8	62 726	501 808
	16	58 139	930 224

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

### Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	328 800	328 800
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>328 800</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Kjellestad I Borettslag orgnr: 952 427 423

**Note 14 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 695 934	3 922 725
Borettsinnskudd	328 800	328 800
<b>Sum</b>	<b>4 024 734</b>	<b>4 251 525</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	4 226 653	4 226 653
<b>Sum</b>	<b>4 226 653</b>	<b>4 226 653</b>



Resultat og balanse med noter for Kjellestad I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjellestad I Borettslag**

Styreleder	Per Kristian Nilsen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Øystein Flaatten (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Susanne Bjørgan (sign.)	21.02.2023



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjellestad I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjellestad I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: J8M1V6-JEVB8-8EVCC-QNEGK-LXSKQ-HUAWF



# 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

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J8MV6-JEVB8-8EYCC-QNEGK-LXSKQ-HUAWE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjellestad I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjellestad I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: J8M1V6-JEVB8-8EVCC-QNEGK-LXSKQ-HUAWF



# 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

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J8MV6-JEVB8-8EYCC-QNEGK-LXSKQ-HUAWE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>