



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Magnar Hjellegflåt Barsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		581 700	562 272
Sum inntekter		581 700	562 272
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	22 820
Annen driftskostnad		3 338 628	319 404
Sum kostnader		3 371 658	342 225
Driftsresultat		-2 789 958	220 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 020	5 794
Sum finansinntekter		7 020	5 794
Annen rentekostnad		27 314	6 799
Sum finanskostnader		27 314	6 799
Netto finans		-20 293	-1 005
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 810 252	219 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 810 252	219 043
Årsresultat		-2 810 252	219 042
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 810 252	219 042
Sum overføringer og disponeringer		-2 810 252	219 042



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		612 500	612 500
Sum varige driftsmidler		612 500	612 500
Sum anleggsmidler		612 500	612 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 830	1 011
Andre fordringer		116 391	51 878
Sum fordringer		131 221	52 889
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 076 157	491 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 076 157	491 375
Sum omløpsmidler		1 207 378	544 264
SUM EIENDELER		1 819 878	1 156 764
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	896 987



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		-1 913 264	0
Sum opptjent egenkapital		1 913 264	896 987
Sum egenkapital		-1 911 664	898 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 552 132	155 777
Øvrig langsiktig gjeld		102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 654 532	258 177
Sum langsiktig gjeld		2 654 532	258 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 076 768	0
Annen kortsiktig gjeld		242	0
Sum kortsiktig gjeld		1 077 010	0
Sum gjeld		3 731 542	258 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 819 878	1 156 764



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 396593

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 380 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Magnar Hjelleflat Barsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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: 948 380 420
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		581 700	562 272
Sum inntekter		581 700	562 272
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	22 820
Annen driftskostnad		3 338 628	319 404
Sum kostnader		3 371 658	342 225
Driftsresultat		-2 789 958	220 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 020	5 794
Sum finansinntekter		7 020	5 794
Annen rentekostnad		27 314	6 799
Sum finanskostnader		27 314	6 799
Netto finans		-20 293	-1 005
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 810 252	219 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 810 252	219 043
Årsresultat		-2 810 252	219 042
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 810 252	219 042
Sum overføringer og disponeringer		-2 810 252	219 042



Organisasjonsnr: 948 380 420
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

612 500	612 500
612 500	612 500

Sum anleggsmidler

612 500	612 500
---------	---------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

14 830	1 011
116 391	51 878
131 221	52 889

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 076 157	491 375
1 076 157	491 375

Sum omløpsmidler

1 207 378	544 264
-----------	---------

SUM EIENDELER

1 819 878	1 156 764
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

1 600	1 600
1 600	1 600

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

0	896 987
-1 913 264	0
1 913 264	896 987

Sum egenkapital

-1 911 664	898 587
------------	---------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 552 132	155 777
Øvrig langsiktig gjeld	102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld	2 654 532	258 177
Sum langsiktig gjeld	2 654 532	258 177
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 076 768	0
Annen kortsiktig gjeld	242	0
Sum kortsiktig gjeld	1 077 010	0
Sum gjeld	3 731 542	258 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 819 878	1 156 764



Organisasjonsnr: 948 380 420
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2,3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	3030.00	0.00	30000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	3030.00	3030.00	3030.00

Gjelder styrehonorar

Note

2

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



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	539 616	562 272	539 595	693 833
Andel renter	15 624	0	0	0
Andel avdrag	26 460	0	0	0
Sum inntekter	581 700	562 272	539 595	693 833
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	3 030	2 820	4 230	4 230
Styrehonorar	30 000	20 000	30 000	30 000
Andre honorarer	0	0	0	20 000
Revisjonshonorar	4 300	4 300	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar	53 220	51 560	53 300	54 500
Konsulenttjenester	13 750	0	0	15 000
Kontingenter	6 116	6 632	7 200	6 700
Drift og vedlikehold	76 666	0	25 000	0
Større vedlikehold/påkostninger	2 751 166	0	0	0
Forsikringer	60 368	51 742	54 500	62 500
Kommunale avgifter	271 288	111 846	178 000	285 000
Eiendomsskatt	33 700	27 500	27 500	36 000
Energi/fyring	1 914	2 079	2 400	3 000
Kabel-TV og bredbånd	51 878	50 945	53 500	54 500
Andre driftskostnader	14 262	12 800	13 800	19 400
Sum kostnader	3 371 658	342 225	453 930	595 330
Driftsresultat	-2 789 958	220 047	85 665	98 503
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	7 020	5 794	500	500
Rentekostnader	27 314	6 799	4 100	45 000
Sum finansposter	-20 293	-1 005	-3 600	-44 500
Årets resultat	-2 810 252	219 042	82 065	54 003
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	-2 810 252	219 042	0	0
Sum disponering	-2 810 252	219 042	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	20 698	20 698
Bygninger	591 802	591 802
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	612 500	612 500
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	14 830	1 011
Forskuddsbetalte kostnader	116 391	51 878
Bank	1 076 157	491 375
Sum omløpsmidler	1 207 378	544 264
SUM EIENDELER	1 819 878	1 156 764



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	0	896 987
Udekket tap	-1 913 264	0
Sum egenkapital	-1 911 664	898 587
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	2 552 132	155 777
Borettsinnskudd	102 400	102 400
Sum langsiktig gjeld	2 654 532	258 177
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 076 768	0
Påløpne renter	242	0
Sum kortsiktig gjeld	1 077 010	0
Sum gjeld	3 731 542	258 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 819 878	1 156 764

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Kjellervolla Borettslag 2

Sted: _____, dato: _____

Magnar Hjellevat Barsnes
Styreleder

Julie Harstad Raastad
Styremedlem

Vegard Aasen
Styremedlem

Petter L. Nøstdal
Styremedlem



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 27. mai 2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at negativt årsresultatet dekkes med opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styret foreslår at kr 30.000,- i styrehonorar videreføres

B) Styret foreslår kr 20.000,- som ekstra honnør til styreleder etter gjennomføring av takrenovering.

Styret anbefaler begge som godkjent.

5. INNKOMNE FORSLAG

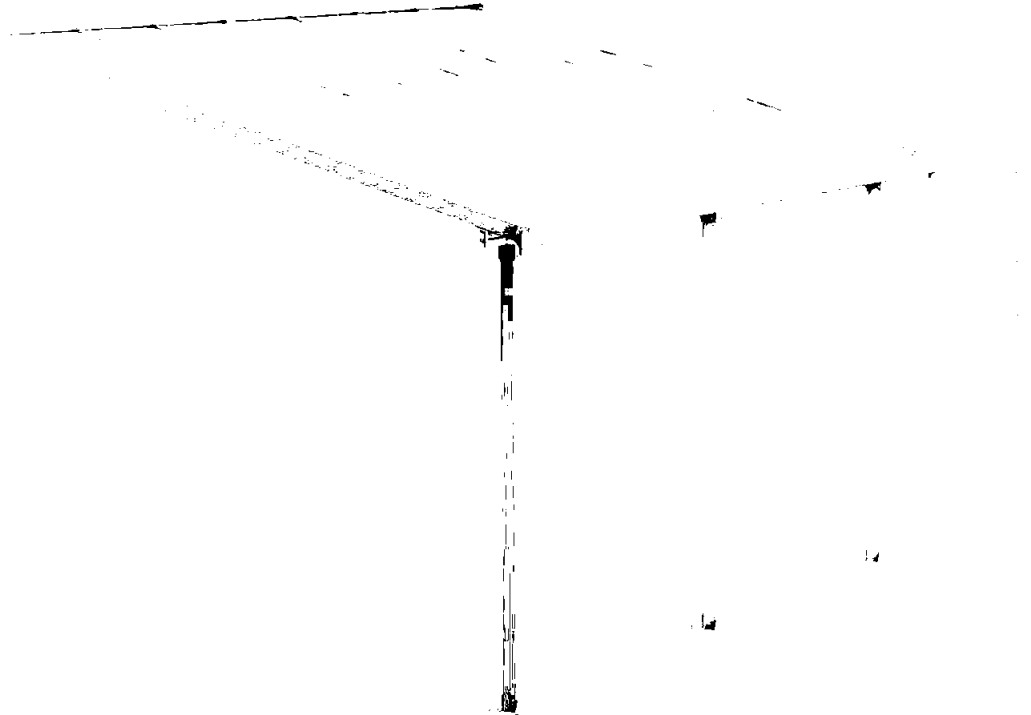
A) Andelseier i Buegata 1D ønsker å montere tak over deler av sin «øvre» terrasse.

2 beboere i andelen får allergiske reaksjon ved myggstikk der stikkene hovner kraftig opp. Et slikt takoverbygg vil gjøre det mulig å ta i bruk myggnetting på sidene og i front, slik at også disse 2 kan nyte uteområdet vårt.

I tillegg vil flere fordeler realiseres:

- Mer bruk av uteområdet, selv om det regner
- Unngå å måtte ta inn puter hver kveld
- Få en faktisk effekt av en varmelampe
- Uteområdet kan nyttes etter skumringen uten å bli spist opp av myggen

Ønsket løsning:



Taket er av typen Olympia terrassetak, og er forhandlet av flere byggvarehus i området. I forhold til et overbygg laget av byggevarer, er denne løsningen enkel å montere/ demontere, og gjør lite ut av seg i form av volum og er estetisk nøytral.

Selve taket er gjennomsiktig mens rammen fås i 3 fargealternativer (grå, sort og hvit).

Takets størrelse er 3 meter (dyp) x 4,25 (bredde). Det er godkjent for snølast på 170 kg/m² og vind opptil 120km/t (33,3 m/s).

For å opprettholde fargevalg, ønsker vi hvit farge på rammen.

Vi har hatt dialog med byggesaksveiledningen i Kommunen, og dette var deres svar:

Hvis konstruksjonen er på inntil 15 m² BRA/BYA, plasseres minimum 4 meter fra nabogrense og skal ligge på eksisterende terrasse (ikke takterrasse etc.), tenker jeg tiltaket kan fritas for søknadsplikt etter pbl. § 20-5 bokstav g. Merk at dette forutsetter at tiltaket ikke er i strid med regelverk, plan og bestemmelser for eiendommen ellers, så dette må alltid sjekkes opp før man foretar seg noe. Hvis boligen er del av et borettslag, må du også ha samtykke fra styret.



For øvrig har vi hatt dialog med borettslaget i Vestbygata. Der hadde beboere samme ønske. For å etterleve likhet, har Styret og Generalforsamlingen der vedtatt størrelse og arkitektur. Dermed kan hver enkel velge, og de som ønsker å sette det opp - får den samme løsningen.

Forslag til vedtak:

Følgende tekst tas inn i våre vedtekter som nytt punkt under **4-1 Boretten:**

Andelseier kan, etter nødvendig dokumentert dialog med rette myndighet hos kommunen, montere tak over den øvre delen av terrassen mot huset.

Taket skal være av typen «Olympia Terrassetak» med størrelse 3m x 4,25m med fargevalg «Hvit».

Tiltaket er ikke å anse som en del av byggmassen tilhørende borettslaget, og alt ansvar med montering og vedlikehold, så som snømåking (men ikke begrenset til), tilfaller den gjeldende andel og dens eiere.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Til informasjon:

Julie Raastad har valgt å fratre sin rolle som styremedlem. Julie vart valgt til sin posisjon for 2 år ved Generalforsamlingen i 2020, og vedkommende som tar hennes stilling vil derfor bare bli valgt for 1 år. Dette for å opprettholde den ønskede rotasjon hvor bare halvparten av styret blir valgt hvert år.

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Valgkomiteens innstilling:

- A) Magnar Barsnes tar gjenvalg for 2 år
- B) Vegard Aasen tar gjenvalg for 2 år
- C) Niels Kück foreslås som styremedlem for 1 år
- D) Rolf Svendsmark foreslås for 1 år og Jardar Østbø tar gjenvalg for 1 år
- E) Som valgkomité foreslås de valgte varamedlemmer av styret
- F) Som delegat foreslås Magnar Barsnes, som varadelegat foreslås Vegard Aasen



Kjellervolla 2 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Magnar Barsnes	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Vegard Aasen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Petter Nøstdal	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Julie Raastad	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Jardar Østbø	(valgt for 1 år i 2019)
Niels Kück	(valgt for 1 år i 2019)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Magnar Barsnes	som delegat
Vegard Aasen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Kjellervolla 2 Borettslag ble stiftet 8/5-1958 og har organisasjonsnummer 948380420

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 948380420@bori.no

Eventuell papirfakturaer stilles slik:

Kjellervolla 2 Borettslag, 948380420

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

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

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



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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret har innført et web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 ekstraordinære Generalforsamlinger for behandling av:

- *Farge på takstein*
- *Korrigerings av løpetid på lån*
- *Opptak av ytterligere lån*

og 7 styremøter for behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Takrenovering*
- *Spyling og kontroll av avløpsrørene*
- *Reforhandling av kabel-, og internettleveranser (pågående)*
- *Felles brannsikring av byggmassen vår (pågående)*

Styret er i en pågående tvist med Nortekk da asfalten utenfor Buegata 2 fikk skader under tak-renoveringen. I tillegg er is-problematikken fremdeles uløst. Pr dags dato er ikke dette en rettslig tvist og vi håper vi løser tvisten utenfor rettssystemet.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr 2.789.958,- og et negativt årsresultat på kr 2.810.252,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 130.368,-

Styret foreslår at negativt årsresultatet dekkes av gjeldende låneopptak og opptjent egenkapital.



Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kommunale avgifter gikk betraktelig opp i fjor mot budsjett. Vi gjorde et forsøk i 2019 å øke posten kraftig i budsjettet, og likevel bommet med nesten 100.000.
- HMS-systemet er nå innført, noe som påfører oss en årlig kostnad på kr 13.750,- som ikke var budsjettert.
- Rørkontroll og fjerning av oljetank og sikringsskap var ikke budsjettert og ble dekket av egenkapital.
- Det er holdt tilbake kr 500.000,- mot Nortekk grunnet den pågående tvist rundt rengjøring ved Buegata 2, skader på asfalt samt de tilfeller av ising vi fikk i våres.
- Det ekstra lånet beløpene til kr 250.000,- for dekking av overskytende kostnad ved takreoveringen ble ikke tatt opp før i februar.

Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Dette då det er lite av vedlikeholdet som skal finansieres av borettslaget, men (som jamfør våre vedtekter) skal finansieres husvis. For øvrig er det 2 poster man bør begynne å forberede en kommende kostnad til, **rør- og pipefornying**.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Negativt resultat

Da vi får flere økte kostnader i 2021, har styret valgt å budsjettere med et negativt resultat på kr 93.997,-
Dette foreslås dekket av egenkapital.

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter økning på 10% fra 1/1-21.

Vedlikehold

Det er ikke budsjettert eller planlagt noe vedlikehold for 2021

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 3,3%.



Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene, noe vi så etter regnskapet for 2020 hvor posten ble nesten kr 100 000,- mer enn budsjettet. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er fortsatt stor usikkerhet rundt kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021 på grunn av kommunesammenslåingen, og styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Varamedlem Niels Jan Kück signerer for styremedlem Julie Harstad Raastad fordi hun har flyttet fra borettslaget.

Lillestrøm, 31.12.2020 / 06.05.2021

Vegard Aasen
styremedlem

Petter L. Nøstdal
styremedlem

Julie Harstad Raastad
styremedlem

Magnar Hjellevat Barsnes
styreleder



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	539 616	562 272	539 595	693 833
Andel renter		15 624	0	0	0
Andel avdrag		26 460	0	0	0
Sum inntekter		581 700	562 272	539 595	693 833
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	3 030	2 820	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	20 000	30 000	30 000
Andre honorarer	3	0	0	0	20 000
Revisjonshonorar	3	4 300	4 300	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		53 220	51 560	53 300	54 500
Konsulenttjenester	4	13 750	0	0	15 000
Kontingenter		6 116	6 632	7 200	6 700
Drift og vedlikehold	5	76 666	0	25 000	0
Større vedlikehold/påkostninger		2 751 166	0	0	0
Forsikringer		60 368	51 742	54 500	62 500
Kommunale avgifter		271 288	111 846	178 000	285 000
Eiendomsskatt		33 700	27 500	27 500	36 000
Energi/fyring	6	1 914	2 079	2 400	3 000
Kabel-TV og bredbånd	7	51 878	50 945	53 500	54 500
Andre driftskostnader	8	14 262	12 800	13 800	19 400
Sum kostnader		3 371 658	342 225	453 930	595 330
Driftsresultat		-2 789 958	220 047	85 665	98 503
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		7 020	5 794	500	500
Rentekostnader		27 314	6 799	4 100	45 000
Sum finansposter		-20 293	-1 005	-3 600	-44 500
Årets resultat		-2 810 252	219 042	82 065	54 003
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	-2 810 252	219 042	0	0
Sum disponering		-2 810 252	219 042	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	20 698	20 698
Bygninger	9, 14	591 802	591 802
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		612 500	612 500
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		14 830	1 011
Forskuddsbetalte kostnader		116 391	51 878
Bank		1 076 157	491 375
Sum omløpsmidler		1 207 378	544 264
SUM EIENDELER		1 819 878	1 156 764



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	11	0	896 987
Udekket tap	11	-1 913 264	0
Sum egenkapital		-1 911 664	898 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	2 552 132	155 777
Borettsinnskudd	13, 14	102 400	102 400
Sum langsiktig gjeld		2 654 532	258 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 076 768	0
Påløpne renter		242	0
Sum kortsiktig gjeld		1 077 010	0
Sum gjeld		3 731 542	258 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 819 878	1 156 764

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20
Kjellervolla Borettslag 2

Sted: Lillestrøm, dato: 06.05.21

Magnar Hjellevat Barsnes
Styreleder

Julie Harstad Raastad
Styremedlem

Vegard Aasen
Styremedlem

Petter L. Nøstdal
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	539 616	562 272
Sum	539 616	562 272

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-1 200	0
Sum	3 030	2 820

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	30 000	20 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 300	4 300
Sum	34 300	24 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttenester

	2020	2019
Teknisk bistand	13 750	0
Sum	13 750	0

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	21 282	0
Vedlikehold VVS	40 634	0
Vedlikehold elektro	4 750	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	76 666	0

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	1 914	2 079
Sum	1 914	2 079

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	51 878	50 945
Sum	51 878	50 945

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	9 560	3 701
Verktøy og redskaper	480	0
Nøkler, låser og skilt	653	0
Generalforsamling/årsmøte	1 311	6 920
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 259	2 178



NOTER

2020

2019

Note 8 - Andre driftskostnader

Sum

14 262

12 800

221 Kjellervolla Borettslag 2



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

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

Antatt levetid i år :

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

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1 600

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	896 987	677 945
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 810 252	219 042
Opptjent egenkapital 31.12	0	896 987
Udekket tap pr. 31.12	-1 913 264	0

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

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Formål:	Takrehabilitering	Ytre vedlikehold Buegata	Oppussing gang i Elvagata
Lånenummer:	16362061370	62018147470	62018143254
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2016
Rentesats:	1.79 %	2.05 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2020	30.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	250 000	300 000
Lånesaldo 01.01:	0	29 727	126 050
Avdrag i perioden:	26 451	29 727	47 467
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 473 549	0	78 583
Saldo 5 år frem i tid:	1 918 839	0	0



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	2 654 532	258 177
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	612 500	612 500

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 142 400	642 400

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	544 264	435 761
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 810 252	219 042
Opptak langsiktig gjeld	2 500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-103 645	-110 539
B. Årets endringer disponible midler	-413 896	108 503
C. Disponible midler 31.12	130 368	544 264

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 207 378	544 264
- Kortsiktig gjeld	1 077 010	0
= Disponible midler 31.12	130 368	544 264



Til generalforsamlingen i Kjellervolla Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjellervolla Borettslag 2s årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 810 252. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 utilsiktede feil.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Lillestrøm, 11. mai 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)