



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 379 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15
Forretningsadresse: Hammersborggata 3
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 979379242

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	870 564	870 564
Annen driftsinntekt		454 013	271 233
Sum inntekter		1 324 577	1 141 797
Kostnader			
Lønnskostnad	3	33 089	31 948
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	727 644	938 126
Sum kostnader		760 733	970 074
Driftsresultat		563 844	171 722
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	668	1 593
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	88 802	113 847
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-88 134	-112 254
Ordinært resultat før skattekostnad		475 711	59 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		475 711	59 469
Totalresultat		475 711	59 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 711	59 469
Sum overføringer og disponeringer		475 711	59 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 055 000	18 055 000
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	12	18 055 000	18 055 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	128 872	168 614
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	593 532	493 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 532	493 186
Sum omløpsmidler		722 404	661 800
SUM EIENDELER		18 777 404	18 716 800

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 566 184	
Sum opptjent egenkapital		9 566 184	
Sum egenkapital	15	9 567 984	9 092 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	3 000 552	3 523 244
Øvrig langsiktig gjeld		5 813 200	5 813 200
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		8 813 752	9 336 444
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		235 462	150 089
Annen kortsiktig gjeld	17	160 206	137 994
Sum kortsiktig gjeld		395 668	288 083
Sum gjeld		9 209 420	9 624 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 777 404	18 716 800



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 664226

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 379 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15
Forretningsadresse: Hammersborggata 3
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 979 379 242
BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	870 564	870 564
Annen driftsinntekt		454 013	271 233
Sum inntekter		1 324 577	1 141 797
Kostnader			
Lønnskostnad	3	33 089	31 948
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	727 644	938 126
Sum kostnader		760 733	970 074
Driftsresultat		563 844	171 722
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	668	1 593
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	88 802	113 847
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-88 134	-112 254
Ordinært resultat før skattekostnad		475 711	59 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		475 711	59 469
Totalresultat		475 711	59 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 711	59 469
Sum overføringer og disponeringer		475 711	59 469



Organisasjonsnr: 979 379 242
BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 055 000	18 055 000
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler	12	18 055 000	18 055 000
-------------------	----	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer	13	128 872	168 614
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	593 532	493 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 532	493 186

Sum omløpsmidler		722 404	661 800
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		18 777 404	18 716 800
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		9 566 184	
Sum opptjent egenkapital		9 566 184	
Sum egenkapital	15	9 567 984	9 092 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	3 000 552	3 523 244
Øvrig langsiktig gjeld		5 813 200	5 813 200
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		8 813 752	9 336 444
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		235 462	150 089
Annen kortsiktig gjeld	17	160 206	137 994
Sum kortsiktig gjeld		395 668	288 083
Sum gjeld		9 209 420	9 624 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 777 404	18 716 800



Organisasjonsnr: 979 379 242
BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. I balansen er kostpris på tomt og bygning bokført, men avskrives ikke. Løpende vedlikehold kostnadsføres og oppveier for verdiforringelsen av bygget. Individuell nedbetaling av fellesgjeld For lån 9492.70.17797 er det etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling, IN lån. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseieres side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Borettslagets beregnede forpliktelse ovenfor andelseierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3948.00	8037.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28000.00	25052.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31948.00	33089.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

Borettslaget Kjølberggt 15

Tid: Tirsdag 24.05.2022, kl. 18:00

Sted: Teams



Til andelseiere i Borettslaget Kjøllberggt 15

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kjøllberggt 15

Tid: 24.05.2022 kl 18.00

Sted: Teams

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Link til møtet sendes ut i separat e-post samme dag som møtet skal avholdes.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2021

4. Godkjenning av styrehonorar

5. Valg av revisor

6. Andre saker

- 6.1 Smartlås i hoveddørene
- 6.2 Bytte av vinduer
- 6.3 Lys i bakgården.

7. Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av ett styremedlem

Oslo, 13.05.2022
Borettslaget Kjøllberggt 15
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 31 000,-.

Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som selskapets nye revisor.

Sak 6: Andre saker

Innkomne saker fra Stieve Richard L. Hansen

6.1 Smartlås i hoveddørene

Smartlås i hoveddørene (jeg og samboer jobber med digitale løsninger, og vi veit at både Posten og Oda jobber med å kunne åpne disse for å legge igjen leveringer) disse er ikke dyre, og lett å installere - <https://danalock.com>

Styrets innstilling:



Styret anbefaler at vi utreder de forskjellige mulighetene som er på markedet og innhenter tilbud. Når tilbud foreligger kan årsmøte stemme på om man ønsker utskifting, og evt hvilket tilbud man skal gå for.

6.2 Bytte av vinduer

Bytte av vindu, disse skal ha levd sine levetid av det jeg fikk vite av eiendomsmegler. Vi har 13 tegn for punktering i vinduene, og med høye strømkostnader denne vinter blir slike skader påvirker kostnader unødvendig mye.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke generell utskifting av vinduene. Styret ønsker innspill fra resterende beboere i sameiet om de har lignede problemer. Så vidt styret erfarer er vinduene fra 2011

6.3 Lys i bakgården

Lys i bakgården samme stil som Tøyen Factory

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å sette opp lys i samme stil som Tøyen Factory. Det er allerede endel lysforurensing i bakgården som er den siden alle har soverom på.

Sak 7: Valg

Styremedlem Arnstein Rensel ble på gen.fors i 2020 valgt til 2022 og tar gjenvalg som styremedlem.

Styremedlem Frederik Friederichs og varamedlem Ingrid Oliversen ble i 2021 valgt til 2023 og er ikke på valg i år.

Det er viktig at kandidater melder til styret i forkant av generalforsamlingen!

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av ett styremedlem



STYRETS ÅRSBERETNING 2021 Borettslaget Kjølberggata 15

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling i 2021 fikk styret følgende styresammensetning:

Andreas Selseth	styreleder	- til 2022
Frederik Friederichs	styremedlem	- til 2023
Arnstein Rensel	styremedlem	- til 2022
Ingrid Oliversen	varamedlem	- til 2022

Likestilling

Borettslagets styre består av 3 menn. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Karen Mellbye. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Kjølberggata 15 A og B i Oslo kommune. Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt styremøter ved behov. Styret har kontakt per e-post og telefon utenom styremøtene. Det har vært 2 overdragelser av andeler i 2021.

Virksomheten art

Selskapet 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 andelseiere. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 475 711. Ellers vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

14.4 2022

Frederik Friederichs
Styremedlem

Andreas Selseth
Styreleder

Arnstein Rensel /s/
Styremedlem



Årsoppgjør

**Borettslaget Kjølberggt 15
2021**



Resultatregnskap 2021

Borettslaget Kjøberggt 15
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	870 564	870 564	875 000	910 000
Avdrag IN lån		417 312	56 254	62 000	48 000
Renter IN lån		36 701	52 637	45 000	34 000
Andre inntekter		0	162 342	0	0
Sum driftsinntekter		1 324 577	1 141 797	982 000	992 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	3	33 089	31 948	34 000	35 000
Revisjonshonorar	4	6 211	6 000	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		53 997	53 026	57 000	58 000
Andre honorarer		43 750	0	10 000	10 000
Forsikringspremier		110 537	106 355	110 000	130 000
Energikostnader		68 028	34 661	50 000	60 000
Kommunale avgifter	5	181 553	202 204	202 000	183 000
Andre driftskostn. eiendom	6	95 916	123 406	144 000	103 000
Driftskostnader administrasjon	7	9 655	9 032	9 000	10 500
Reparasjoner og vedlikehold	8	152 620	398 339	93 000	93 000
Andre kostnader	9	5 377	5 105	16 000	17 000
Sum driftskostnader		760 733	970 074	732 000	706 500
Driftsresultat		563 844	171 722	250 000	285 500
Finansinntekter	10	668	1 593	0	0
Finanskostnader	11	88 802	113 847	96 000	78 000
Resultat av finansposter		-88 134	-112 254	-96 000	-78 000
Årsresultat		475 711	59 469	154 000	207 500
Årsresultat ekskl.innbetalt IN lån		58 398	3 215	92 000	159 500

Resultatrapport 2021 for Borettslaget Kjøberggt 15



Balanse pr. 31.12.2021

Borettslaget Kjøberggt 15
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomt		1 100 000	1 100 000
Bygninger		16 955 000	16 955 000
Sum anleggsmidler	12	18 055 000	18 055 000
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	13	128 872	168 614
Kontanter og bankinnskudd	14	593 532	493 186
Sum omløpsmidler		722 404	661 800
Sum eiendeler		18 777 404	18 716 800
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		9 090 473	9 090 473
Årets resultat		475 711	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 15		9 567 984	9 092 273
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16	3 000 552	3 523 244
Leieboerinnskudd		5 813 200	5 813 200
Sum langsiktig gjeld		8 813 752	9 336 444
Kortsiktig gjeld			
Deposittum og forskudd felleskostn.		90 708	18 824
Påløpte rentekostnader		7 194	7 758
Leverandørgjeld		235 462	150 089
Annen kortsiktig gjeld	17	62 304	111 412
Sum kortsiktig gjeld		395 668	288 083
Sum gjeld		9 209 420	9 624 527
Sum egenkapital og gjeld		18 777 404	18 716 800

OSLO, 11/4/22

for Borettslaget Kjøberggt 15

Andreas Selseth
Styrets leder


Frederik Friederichs
Styremedlem


Arnstein Rensel
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Borettslaget Kjøberggt 15



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. I balansen er kostpris på tomt og bygning bokført, men avskrives ikke. Løpende vedlikehold kostnadsføres og oppveier for verdiforringelsen av bygget.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

For lån Handelsbanken17797 er det etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling, IN lån. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseieres side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital.

Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Borettslagets beregnede forpliktelse ovenfor andelseierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Diverse inntekter	0	-4 283
Fellesutgifter fakturert	870 564	874 847
Sum fellesutgifter	870 564	870 564

Note 3 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	0	3 948
Avsatt styrehonorar	33 089	0
Styre- og møtehonorerar	0	28 000
Sum lønnskostnader	33 089	31 948

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2020/2021 dette + arb.giveravgift, er derfor avsatt i regnskapet. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligelskap.



Note 4 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	6 211	6 000
Sum revisjonshonorar	6 211	6 000

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 5 Kommunale avgifter

	2021	2020
Avløps-, kloakkavgift	46 856	55 341
Renovasjonsavgift	87 435	109 490
Vannavgift	47 262	37 373
Sum kommunal avgifter	181 553	202 204

Note 6 Andre driftskostnader

	2021	2020
Brannalarm	0	10 931
Containerleie/-tømming	3 344	0
Driftsmateriell	0	21 510
Dugnad, kostnader	5 337	567
Kabel-tv/internett	45 898	45 131
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	574	977
Matteleie	743	0
Møbler og utstyr til fellesrom	0	5 990
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	12 863	3 048
Skadedyrtryddelse	8 934	8 829
Trappevask/renhold	12 036	20 235
Vakthold/overvåking	6 188	6 188
Sum andre driftskostnader eiendom	95 916	123 406

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 433	4 127
IT kostnader	3 642	3 180
Kontingent HL	1 490	1 490
Porto	91	234
Sum driftskostnader administrasjon	9 655	9 032

Note 8 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Annet material.kj for rep/ved.h	1 163	0
Annet rep. og vedlikehold	20 590	0
Brannvernustyr	0	79 375
Elektrikerarbeid	0	2 686
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	16 278
Porttelefon	130 867	0
Vedlikehold og rep. bygning	0	300 000
Sum reparasjoner og vedlikehold	152 620	398 339

Note 9 Andre kostnader

	2021	2020
Bank og kortgebyr	5 415	5 105
Øre-/kroneavrunding	-38	-1
Sum andre kostnader	5 377	5 105



Note 10 Finansinntekter

	2021	2020
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	340	1 053
Renter kundefordringer	329	540
Sum finansinntekter	668	1 593

Note 11 Finanskostnad

	2021	2020
Morarenter	0	24
Pantegjeldsrente, Handelsbanken innfridd	0	13 181
Rentekostnader Handelsbanken 35035	46 040	48 005
Rentekostnader IN lån 17797	42 762	52 637
Sum finanskostnader	88 802	113 847

Note 12 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 955 000	1 100 000	18 055 000
Regnskapsmessig verdi	16 955 000	1 100 000	18 055 000

Bygningen vedlikeholdes kontinuerlig og avskrives derfor ikke.

Borettslaget Kjøberggt.15 gnr.231, bnr. 252, org.nr.979 379 242.

Borettslaget består av 18 leiligheter og er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA.

Det er stilt sikkerhet i eiendommen for borettslagets lån og eiendommen står oppført med en bokført verdi kr 18 055 000.

Note 13 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-90 708	-11 263
Kunderestanse	90 708	18 824
Kundefordringer	0	7 561
Andre periodiseringer	0	21 648
Leverandører - til gode	0	17 394
Nedbetaling IN-lån	0	0
Periodisering forsikring	116 993	110 537
Periodisering kabel TV	11 879	11 474
Andre kortsiktige fordringer	128 872	161 053
Sum kortsiktige fordringer	128 872	168 614

Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bank Nordea 22966	593 532	493 186
Sum kontanter og bankinnskudd	593 532	493 186

	2021	2020
Disponible midler 01.01.	373 718	281 426
Årets resultat	475 711	59 469
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-522 692	32 824
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>-46 981</i>	<i>92 292</i>
Disponible midler 31.12.	326 736	373 718
Omløpsmidler	722 404	661 800
Kortsiktig gjeld	-395 668	-288 083
Disponible midler 31.12.	326 736	373 718



Note 15 Egenkapital

	2021	2020
Andelskapital	1 800	1 800
Individuell nedbetaling IN lån, tidligere år	8 237 053	0
Annen egenkapital	853 420	853 420
Sum egenkapital 01.01	9 092 273	855 220
Årets resultat, eksklusiv IN	58 398	0
Egen kapital fra IN, i år individuell	358 122	8 237 053
Egen kapital fra IN, i år ordinært	59 190	0
Sum egenkapital 31.12	9 567 984	9 092 273

Andelskapitalen består av 18 andeler a kr 100,- totalt kr 1.800,-
Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelse av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt sin andel av IN lån 17797.

Note 16 Langsiktig gjeld

	2021	2020
IN Lån, handelsbanken 17797	1 316 023	1 733 343
Lån Handelsbanken 35035	1 684 529	1 789 901
Sum langsiktig gjeld	3 000 552	3 523 244

Andelsinnskudd og borettslagets 2 lån i Handelsbanken er sikret med pant i eiendommen.

Lån 35035 betales med 12 terminer i året og vil være nedbetalt i 2035.
Rentesats pr. 28.01.22 er 3,040% p.a. Avdrag som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt er kr 1 120 728.

IN lån 17797 betales 12 terminer i året og vil være nedbetalt i 2049.
Rentesats pr. 28.01.22 er 3,040% p.a. Avdrag som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt er kr 1 074 531. Det ble nedbetalt en andel kr 358 122 på IN-ordningen i 2021.
Individuelle nedbetalinger blir brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet.

Opprinnelig lånebeløp, i 2013	11 595 000
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-1 624 603
Nedbetalt tidligere år, individuelt	-8 237 054
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-59 198
Nedbetalt i år, individuelt	<u>-358 122</u>
Saldo 31.12	1 316 023

Fordeling pr. seksjon 31.12.2021

Eiendomskode	Andel
137-1-01	395 151
137-1-05	41 122
137-1-06	119 928
137-1-12	364 671
137-1-13	395 151
Sum 31.12	1 316 023

Note 17 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	8 323	2 107
Avregning IN lån	20 892	109 305
Skyldig lønn/styrehonorar	33 089	0
Sum annen kortsiktig gjeld	62 304	111 412



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kjølberggt 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kjølberggt 15s årsregnskap som viser et overskudd på kr 475 711. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 34DSF-VEHIQ-4NS7H-JIBNF-EVGV0-P3NMF



Revisors beretning 2021 for Borettslaget Kjølberggt 15



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 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>.

Oslo, 11.05.2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 34DSF-VEHIQ-4NS7H-JIBNF-EVGV0-P3NMF



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."

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-11 08:45:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 34DSF-VEHIQ-4NS7H-JIBNF-EVGV0-P3NMF

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>



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel/aksje nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift