



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 765 336
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAMMERHERRELØKKA ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Randi Britt Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 974 244	1 894 515
Sum inntekter		1 974 245	1 894 515
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	105 224	76 376
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 157 482	1 084 050
Sum kostnader		1 262 704	1 160 425
Driftsresultat		711 540	734 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 959	2 833
Sum finansinntekter		1 959	2 833
Annen finanskostnad		394 299	493 045
Sum finanskostnader		394 299	493 045
Netto finans		-392 339	-490 213
Ordinært resultat før skattekostnad		319 198	243 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		319 198	243 877
Årsresultat		319 201	243 877
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		319 201	243 877



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8,10, 18	46 878 597	46 878 597
Maskiner og anlegg	9	133 007	0
Sum varige driftsmidler		47 011 604	46 878 597
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	11	534 947	534 060
Sum finansielle anleggsmidler		534 947	534 060
Sum anleggsmidler		47 546 551	47 412 656
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	85 889	208 029
Sum fordringer		85 889	208 028
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 561	223 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 561	223 764
Sum omløpsmidler		1 741 450	431 792
SUM EIENDELER		49 288 001	47 844 448

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	13	2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	3 015 334	2 696 134
Sum opptjent egenkapital		3 015 334	2 696 134
Sum egenkapital	13	3 018 034	2 698 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,18	18 381 795	17 196 780
Øvrig langsiktig gjeld	14,15, 16,17, 18	27 751 333	27 757 492
Sum annen langsiktig gjeld		46 133 128	44 954 272
Sum langsiktig gjeld		46 133 128	44 954 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 735	174 542
Skyldige offentlige avgifter		13 776	6 060
Annen kortsiktig gjeld	19	41 327	10 742
Sum kortsiktig gjeld		136 838	191 343
Sum gjeld		46 269 966	45 145 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 288 001	47 844 448



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 339101

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 765 336
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAMMERHERRELØKKA ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Randi Britt Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 19.06.2021



Organisasjonsnr: 986 765 336
KAMMERHERRELØKKA ATRIUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 974 244	1 894 515
Sum inntekter		1 974 245	1 894 515
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	105 224	76 376
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 157 482	1 084 050
Sum kostnader		1 262 704	1 160 425
Driftsresultat		711 540	734 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 959	2 833
Sum finansinntekter		1 959	2 833
Annen finanskostnad		394 299	493 045
Sum finanskostnader		394 299	493 045
Netto finans		-392 339	-490 213
Ordinært resultat før skattekostnad			
		319 198	243 877
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		319 198	243 877
Årsresultat		319 201	243 877
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		319 201	243 877



Organisasjonsnr: 986 765 336
KAMMERHERRELØKKA ATRIUM BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8,10,18	46 878 597	46 878 597
Maskiner og anlegg	9	133 007	0
Sum varige driftsmidler		47 011 604	46 878 597

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	11	534 947	534 060
Sum finansielle anleggsmidler		534 947	534 060

Sum anleggsmidler		47 546 551	47 412 656
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	85 889	208 029
Sum fordringer		85 889	208 028

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 561	223 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 561	223 764

Sum omløpsmidler		1 741 450	431 792
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		49 288 001	47 844 448
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	13	2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	3 015 334	2 696 134
Sum opptjent egenkapital		3 015 334	2 696 134

Sum egenkapital	13	3 018 034	2 698 834
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,18	18 381 795	17 196 780
Øvrig langsiktig gjeld	14,15,16,	27 751 333	27 757 492
Sum annen langsiktig gjeld		46 133 128	44 954 272
Sum langsiktig gjeld		46 133 128	44 954 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 735	174 542
Skyldige offentlige avgifter		13 776	6 060
Annen kortsiktig gjeld	19	41 327	10 742
Sum kortsiktig gjeld		136 838	191 343
Sum gjeld		46 269 966	45 145 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 288 001	47 844 448



Organisasjonsnr: 986 765 336
KAMMERHERRELØKKA ATRIUM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kammerherreløkka Atrium Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kammerherreløkka Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 20. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pemso Dokumentnøkkel: OUF4I-TE1ZT-W2CEJ-CG3FN-EF5WL-OHVM5



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-20 12:56:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: CUF4H-TET2T-W2CEJ-CG3FN-EFSWL-OHYM5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Styret i Kammerherreløkkka Atrium Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Torsdag 20.05.2021 kl. 18:00

Møtested: Atriumet 2. etg.
Ta med egen stol.

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. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)



Årsmelding fra styret i Kammerherreløkka Atrium Borettslag for 2020

Generell informasjon

Kammerherreløkka Atrium 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 Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Randi Britt Kittilsen, Jernbanegata 10 H-0205
Nestleder/sekretær: Ole-Henrik Olsen, Hovlandtoppen 11, Larvik.

Styremedlem, Bjørn Sønstvedt Wendelborg, Jernbaneg. 10 H-0409
Varamedlem, Bjørg Sissel Kvam, Jernbanegata 10 H-0209
Varamedlem, Gerd Lillian Olsen, Jernbanegata 10 H-0306

Antall kvinner: 1 kvinne
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 9 styremøter, hvor 49 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har arbeidet mye med vedlikehold av balkongene, der nye spiler er montert utenfor noen av leilighetene, resten skal monteres i løpet av første halvår 2021. Annet vedlikehold av blant annet terrasse på tak og heishus er diskutert, men ikke landet, følger dette videre. Vedlikehold i garasjeanlegget har også vært oppe til behandling i styret, man gjennomførte renhold og oppmerking av parkeringsplasser sommer 2020. Infrastruktur for EL-billadere har vært en stor sak for styret og arbeidet ble igangsatt og fullført. BlueTec AS utførte arbeidet.

HMS på bygget har vært diskutert. Borettslaget har avtale med Brannteknikk AS.

Ellers har økonomi også vært mye diskutert.

Fremtidsplaner

Styret ønsker å utføre vedlikehold av terrassen på taket og heishuset. Det er innhentet tilbud, men det er ikke tatt noen avgjørelse på.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2021



Disponible midler for Kammerherreløkka Atrium Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Arsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01	240 449	442 098
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	319 201	243 877
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 118	0
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-134 125	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	1 178 857	-393 998
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-887	-51 528
C: Årets endring disponible midler	1 364 163	-201 649
D: Disponible midler 31.12.	1 604 612	240 449
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 604 612	211 745



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 125 036	1 001 592	1 125 000	1 284 300
Innkrevde felleskostnader renter		448 452	491 106	524 600	316 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		382 762	388 405	389 200	531 000
Nedkvittering IN-lån		6 159	5 910	0	0
Salgsinntekter		11 835	7 502	0	0
Sum inntekter		1 974 245	1 894 515	2 038 800	2 131 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 655	5 488	5 900	5 900
Styrehonorar	2	50 000	45 000	45 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 180	9 438	9 500	11 000
Forretningsførerhonorar		63 018	61 182	63 100	65 000
Kontigent NBBL		2 835	2 835	3 000	3 000
Sikringsfond felleskostnader		12 233	10 978	11 400	12 900
Forretningsførsel IN		10 146	9 852	10 200	10 500
Andre lønnskostnader	3	44 044	21 938	15 000	15 000
Vedlikehold	4	97 273	48 879	142 000	135 000
Vedlikehold heis		0	18 915	30 000	30 000
Serviceavtale heis		17 604	17 108	20 000	20 000
Serviceavtaler		99 573	126 724	90 000	106 200
Periodisk kontroll heis		6 238	0	0	8 000
Kabel-tv		148 791	137 990	147 000	152 000
Forsikring		100 794	93 890	99 600	108 900
Kommunale avgifter		368 312	241 753	238 100	375 000
Energi, strøm		130 216	202 275	211 600	160 000
Renhold, fellesareal		56 342	56 066	57 000	57 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 316	0	1 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 161	419	0	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 019	6 908	5 000	9 000
Andre driftskostnader	5	20 838	38 392	42 500	34 500
Bømiljø		0	4 396	6 000	5 000
Avskrivninger	6	1 118	0	0	0
Sum driftskostnader		1 262 704	1 160 425	1 252 900	1 393 900
Driftsresultat		711 540	734 090	785 900	737 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 959	2 833	1 400	500
Rentekostnad		394 299	493 045	524 600	316 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-392 339	-490 213	-523 200	-316 000
Årsresultat		319 201	243 877	262 700	421 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		319 201	243 877	0	0
Sum overføringer		319 201	243 877	0	0



Balanse pr 31.12.20 for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 18	42 248 597	42 248 597
Tomter	10, 18	1 080 000	1 080 000
Garasjer	7, 18	3 375 000	3 375 000
Innløste garasjer	8, 18	175 000	175 000
Andre driftsmidler	9	133 007	0
Sum varige driftsmidler		47 011 604	46 878 597
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	534 947	534 060
Sum finansielle anleggsmidler		534 947	534 060
Sum anleggsmidler		47 546 551	47 412 657
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	28 704
Andre leierestanser		140	700
Andre fordringer	12	0	395
Periodisert kostnad		85 749	178 230
Sum fordringer		85 889	208 028
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 655 561	223 764
Sum bankinnskudd og liknende		1 655 561	223 764
Sum omløpsmidler		1 741 450	431 792
SUM EIENDELER		49 288 001	47 844 448



Balanse pr 31.12.20 for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336


	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	13	2 700	2 700
Opptjent egenkapital	13	3 015 334	2 696 134
Sum egenkapital	13	3 018 034	2 698 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	14, 18	18 381 795	17 196 780
Annen langsiktig gjeld - IN	14, 18	255 720	261 879
Borettsinnskudd	15, 18	23 880 000	23 880 000
Garasje innskudd	16	3 500 000	3 500 000
Andre innskudd	17	115 613	115 613
Sum langsiktig gjeld		46 133 128	44 954 272
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 477	7 165
Leverandørgjeld		81 735	174 542
Skyldig off. myndigheter		13 776	6 060
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 894	2 063
Påløpne renter		1 034	1 514
Annen kortsiktig gjeld	19	27 922	0
Sum kortsiktig gjeld		136 838	191 343
Sum gjeld		46 269 966	45 145 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 288 001	47 844 448

Porsgrunn 31.12.20

Kammerherreløkka Atrium Borettslag

Sted: PORSGRUNN, dato: 14/1-2021


Randi Britt Kittisen
Leder


Ole-Henrik Olsen
Styremedlem


Bjørn Sørstvedt Wendelborg
Styremedlem



Noter for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 655	5 488
Sum	5 655	5 488

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	50 000	45 000
Sum	50 000	45 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	39 150	19 500
5150 Opptjente feriepenger	4 894	2 438
Sum	44 044	21 938

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	68 004	22 950
6602 Vedlikehold VVS	6 335	886
6603 Vedlikehold av el. anlegg	8 686	24 226
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 247	816
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	97 273	48 879

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div. driftsmateriell	1 062	0
6400 Leie maskiner	0	8 450
6464 Brannalarm	13 450	12 563
6609 Andre driftskostnader	1 084	0
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	390
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	193	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 320	2 670
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 627	2 046
7790 Andre kostnader	51	11 625
Sum	20 838	38 392

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	1 118	0
Sum	1 118	0



Noter for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	3 375 000	3 375 000
Sum	3 375 000	3 375 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1116 Innløste garasjer	175 000	175 000
Sum	175 000	175 000

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 9 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL bil
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang :	134 125
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	134 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 118
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 007
Årets avskrivninger :	1 118
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

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

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

Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 248 597	1 080 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 248 597	1 080 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 248 597	1 080 000
Anskaffelsesår :	2004	2004
Antatt levetid i år		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	534 947	534 060
Sum	534 947	534 060

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

Note 12 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	0	395
Sum	0	395



Noter for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 13 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	2 700	2 700
2070 Akkumulert resultat	3 015 334	2 696 134
Sum	3 018 034	2 698 834

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA
Lånenummer:	16362570097	71778027911
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2004
Rentesats:	1.65 %	1.69 %
Beregnet innfridd	30 09.2050	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp	1 600 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	17 196 780
Avdrag i perioden:	10 553	404 431
Opptak i perioden:	1 600 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 589 447	16 792 349
Saldo 5 år frem i tid:	1 373 661	14 259 858
Andelssaldo 01.01:	0	261 880
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	6 159
Andelssaldo 31.12:	0	255 721
Sum pantegjeld for lån:	1 589 447	17 048 070

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362570097	1	72 510	72 510
	1	69 626	69 626
	8	67 566	540 528
	15	55 206	828 090
	1	42 847	42 847
	1	35 843	35 843
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71778027911	1	777 725	777 725
	8	724 698	5 797 584
	15	592 131	8 881 965
	1	491 072	491 072
	1	459 564	459 564
	1	384 444	384 444

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



Noter for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note

Note 15 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		23 880 000	23 880 000
Sum	18	23 880 000	23 880 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 16 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer		3 500 000	3 500 000
Sum		3 500 000	3 500 000

Note 17 - Andre innskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg		115 613	115 613
Sum		115 613	115 613

Note 18 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		18 637 515	17 458 659
Borettsinnskudd		23 880 000	23 880 000
Sum		42 517 515	41 338 659

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		1 080 000	1 080 000
Bygninger, garasjer og boder		45 798 597	45 798 597
Sum		46 878 597	46 878 597

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2990 Annen kortsiktig gjeld		27 922	0
Sum		27 922	0



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kammerherreløkka Atrium Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kammerherreløkka Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 20. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pemso Dokumentnøkkel: OUF4I-TE1ZT-W2CEJ-CG3FN-EF5WL-OHVM5



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-20 12:56:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: CUF4H-TET2T-W2CEJ-CG3FN-EFSWL-OHYM5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Disponible midler for Kammerherreløkka Atrium Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Arsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01	240 449	442 098
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	319 201	243 877
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 118	0
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-134 125	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	1 178 857	-393 998
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-887	-51 528
C: Årets endring disponible midler	1 364 163	-201 649
D: Disponible midler 31.12.	1 604 612	240 449
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 604 612	211 745



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kammerherreløkkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 125 036	1 001 592	1 125 000	1 284 300
Innkrevde felleskostnader renter		448 452	491 106	524 600	316 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		382 762	388 405	389 200	531 000
Nedkvittering IN-lån		6 159	5 910	0	0
Salgsinntekter		11 835	7 502	0	0
Sum inntekter		1 974 245	1 894 515	2 038 800	2 131 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 655	5 488	5 900	5 900
Styrehonorar	2	50 000	45 000	45 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 180	9 438	9 500	11 000
Forretningsførerhonorar		63 018	61 182	63 100	65 000
Kontigent NBBL		2 835	2 835	3 000	3 000
Sikringsfond felleskostnader		12 233	10 978	11 400	12 900
Forretningsførsel IN		10 146	9 852	10 200	10 500
Andre lønnskostnader	3	44 044	21 938	15 000	15 000
Vedlikehold	4	97 273	48 879	142 000	135 000
Vedlikehold heis		0	18 915	30 000	30 000
Serviceavtale heis		17 604	17 108	20 000	20 000
Serviceavtaler		99 573	126 724	90 000	106 200
Periodisk kontroll heis		6 238	0	0	8 000
Kabel-tv		148 791	137 990	147 000	152 000
Forsikring		100 794	93 890	99 600	108 900
Kommunale avgifter		368 312	241 753	238 100	375 000
Energi, strøm		130 216	202 275	211 600	160 000
Renhold, fellesareal		56 342	56 066	57 000	57 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 316	0	1 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 161	419	0	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 019	6 908	5 000	9 000
Andre driftskostnader	5	20 838	38 392	42 500	34 500
Bømiljø		0	4 396	6 000	5 000
Avskrivninger	6	1 118	0	0	0
Sum driftskostnader		1 262 704	1 160 425	1 252 900	1 393 900
Driftsresultat		711 540	734 090	785 900	737 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 959	2 833	1 400	500
Rentekostnad		394 299	493 045	524 600	316 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-392 339	-490 213	-523 200	-316 000
Årsresultat		319 201	243 877	262 700	421 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		319 201	243 877	0	0
Sum overføringer		319 201	243 877	0	0



Balanse pr 31.12.20 for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 18	42 248 597	42 248 597
Tomter	10, 18	1 080 000	1 080 000
Garasjer	7, 18	3 375 000	3 375 000
Innløste garasjer	8, 18	175 000	175 000
Andre driftsmidler	9	133 007	0
Sum varige driftsmidler		47 011 604	46 878 597
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	534 947	534 060
Sum finansielle anleggsmidler		534 947	534 060
Sum anleggsmidler		47 546 551	47 412 657
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	28 704
Andre leierestanser		140	700
Andre fordringer	12	0	395
Periodisert kostnad		85 749	178 230
Sum fordringer		85 889	208 028
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 655 561	223 764
Sum bankinnskudd og liknende		1 655 561	223 764
Sum omløpsmidler		1 741 450	431 792
SUM EIENDELER		49 288 001	47 844 448



Balanse pr 31.12.20 for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336


	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	13	2 700	2 700
Opptjent egenkapital	13	3 015 334	2 696 134
Sum egenkapital	13	3 018 034	2 698 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	14, 18	18 381 795	17 196 780
Annen langsiktig gjeld - IN	14, 18	255 720	261 879
Borettsinnskudd	15, 18	23 880 000	23 880 000
Garasje innskudd	16	3 500 000	3 500 000
Andre innskudd	17	115 613	115 613
Sum langsiktig gjeld		46 133 128	44 954 272
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 477	7 165
Leverandørgjeld		81 735	174 542
Skyldig off. myndigheter		13 776	6 060
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 894	2 063
Påløpne renter		1 034	1 514
Annen kortsiktig gjeld	19	27 922	0
Sum kortsiktig gjeld		136 838	191 343
Sum gjeld		46 269 966	45 145 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 288 001	47 844 448

Porsgrunn 31.12.20

Kammerherreløkk Atrium Borettslag

Sted: PORSGRUNN, dato: 14/1-2021


Randi Britt Kittisen
Leder


Ole-Henrik Olsen
Styremedlem


Bjørn Sørstvedt Wendelborg
Styremedlem



Noter for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (iN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 655	5 488
Sum	5 655	5 488

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	50 000	45 000
Sum	50 000	45 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	39 150	19 500
5150 Opptjente feriepenger	4 894	2 438
Sum	44 044	21 938

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	68 004	22 950
6602 Vedlikehold VVS	6 335	886
6603 Vedlikehold av el. anlegg	8 686	24 226
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 247	816
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	97 273	48 879

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 062	0
6400 Leie maskiner	0	8 450
6464 Brannalarm	13 450	12 563
6609 Andre driftskostnader	1 084	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	193	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 320	2 670
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 627	2 046
7790 Andre kostnader	51	11 625
Sum	20 838	38 392

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	1 118	0
Sum	1 118	0



Noter for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	3 375 000	3 375 000
Sum	3 375 000	3 375 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1116 Innløste garasjer	175 000	175 000
Sum	175 000	175 000

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 9 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL bil
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang :	134 125
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	134 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 118
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 007
Årets avskrivninger :	1 118
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

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

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

Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 248 597	1 080 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 248 597	1 080 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 248 597	1 080 000
Anskaffelsesår :	2004	2004
Antatt levetid i år		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	534 947	534 060
Sum	534 947	534 060

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

Note 12 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	0	395
Sum	0	395



Noter for Kammerherreløkka Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note 13 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	2 700	2 700
2070 Akkumulert resultat	3 015 334	2 696 134
Sum	3 018 034	2 698 834

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA
Lånenummer:	16362570097	71778027911
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2004
Rentesats:	1.65 %	1.69 %
Beregnet innfridd	30 09.2050	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp	1 600 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	17 196 780
Avdrag i perioden:	10 553	404 431
Opptak i perioden:	1 600 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 589 447	16 792 349
Saldo 5 år frem i tid:	1 373 661	14 259 858
Andelssaldo 01.01:	0	261 880
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	6 159
Andelssaldo 31.12:	0	255 721
Sum pantegjeld for lån:	1 589 447	17 048 070

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362570097	1	72 510	72 510
	1	69 626	69 626
	8	67 566	540 528
	15	55 206	828 090
	1	42 847	42 847
	1	35 843	35 843
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71778027911	1	777 725	777 725
	8	724 698	5 797 584
	15	592 131	8 881 965
	1	491 072	491 072
	1	459 564	459 564
	1	384 444	384 444

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



Noter for Kammerherreløkk Atrium Borettslag orgnr: 986 765 336

Note

Note 15 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		23 880 000	23 880 000
Sum	18	23 880 000	23 880 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 16 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer		3 500 000	3 500 000
Sum		3 500 000	3 500 000

Note 17 - Andre innskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg		115 613	115 613
Sum		115 613	115 613

Note 18 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		18 637 515	17 458 659
Borettsinnskudd		23 880 000	23 880 000
Sum		42 517 515	41 338 659

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		1 080 000	1 080 000
Bygninger, garasjer og boder		45 798 597	45 798 597
Sum		46 878 597	46 878 597

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2990 Annen kortsiktig gjeld		27 922	0
Sum		27 922	0