



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

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, 15.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 112 000 | 2 064 000 |
| Sum inntekter | | 2 112 000 | 2 064 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 49 545 | 51 345 |
| Annen driftskostnad | 1,3,4 | 1 960 579 | 1 078 297 |
| Sum kostnader | | 2 010 124 | 1 129 641 |
| Driftsresultat | | 101 876 | 934 359 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 318 | 6 104 |
| Sum finansinntekter | | 4 318 | 6 104 |
| Annen finanskostnad | | 210 006 | 250 136 |
| Sum finanskostnader | | 210 006 | 250 136 |
| Netto finans | | -205 688 | -244 032 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -103 812 | 690 326 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -103 812 | 690 326 |
| Årsresultat | | -103 812 | 690 326 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -103 812 | 690 326 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|--------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5,6,12 | 2 921 927 | 2 921 927 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 921 927 | 2 921 927 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Obligasjoner | 7 | 490 268 | 828 908 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 490 268 | 828 908 |
| Sum anleggsmidler | | 3 412 195 | 3 750 835 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 8 | 104 990 | 91 867 |
| Sum fordringer | | 104 990 | 91 867 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum omløpsmidler | | 1 070 266 | 1 198 925 |
| SUM EIENDELER | | 4 482 461 | 4 949 759 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 9 | 4 000 | 4 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 000 | 4 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum egenkapital | 9 | -4 182 653 | -4 078 841 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10,12 | 8 315 292 | 8 676 153 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11,12 | 263 317 | 263 317 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 578 609 | 8 939 470 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 578 610 | 8 939 471 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 81 050 | 79 411 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 5 454 | 9 720 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 86 504 | 89 130 |
| Sum gjeld | | 8 665 114 | 9 028 601 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 482 461 | 4 949 759 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 482664

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 112 000 | 2 064 000 |
| Sum inntekter | | 2 112 000 | 2 064 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 49 545 | 51 345 |
| Annen driftskostnad | 1, 3, 4 | 1 960 579 | 1 078 297 |
| Sum kostnader | | 2 010 124 | 1 129 641 |
| Driftsresultat | | 101 876 | 934 359 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 318 | 6 104 |
| Sum finansinntekter | | 4 318 | 6 104 |
| Annen finanskostnad | | 210 006 | 250 136 |
| Sum finanskostnader | | 210 006 | 250 136 |
| Netto finans | | -205 688 | -244 032 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -103 812 | 690 326 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -103 812 | 690 326 |
| Årsresultat | | -103 812 | 690 326 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -103 812 | 690 326 |



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5,6,12 | 2 921 927 | 2 921 927 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 921 927 | 2 921 927 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Obligasjoner | 7 | 490 268 | 828 908 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 490 268 | 828 908 |
| Sum anleggsmidler | | 3 412 195 | 3 750 835 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 8 | 104 990 | 91 867 |
| Sum fordringer | | 104 990 | 91 867 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum omløpsmidler | | 1 070 266 | 1 198 925 |
| SUM EIENDELER | | 4 482 461 | 4 949 759 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 9 | 4 000 | 4 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 000 | 4 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum egenkapital | 9 | -4 182 653 | -4 078 841 |



| | | | |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 10,12 | 8 315 292 | 8 676 153 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11,12 | 263 317 | 263 317 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 578 609 | 8 939 470 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 578 610 | 8 939 471 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 81 050 | 79 411 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 5 454 | 9 720 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 86 504 | 89 130 |
| Sum gjeld | | 8 665 114 | 9 028 601 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 482 461 | 4 949 759 |



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet I Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better
working world

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentno.kkkt: OUE8M-XVU70-06MMH-LJT08-2HCTK-JNQ82



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentno: OUE8M-XVU70-06MMH-LJT08-2HCTK-JNQ82

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 Kjølnesjordet I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 03.05.2021 kl.18:00

Pga korona situasjonen må møtet avholdes utendørs

grøntanlegg Kjølnesjordet 17.

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 delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 27. mai kl. 18.00

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Kjølnesjordet I Borettslag for 2020

Generell informasjon

Kjølnesjordet I Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tom Arnholdt Dewey, Skrukkerødtoppen 20
Styremedlem, Mishan Linda Maria Karlsböck, Jotunvegen 9
Styremedlem, Trude Adelen Osnes, Kjølnesjordet 17
Varamedlem, Tone Heidi Kristin Hansen, Kjølnesjordet 22
Varamedlem, Melinda Christin Roppestad Westgård, Kjølnesjordet 17

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 6 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Møtene ble avholdt digitalt og pr telefon pga corona situasjonen.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Generelt vedlikehold.

Behandle regnskap og budsjett.

Oppgradert sikringskapene.

Ny avtale med Altibox.

Fremtidsplaner

Generelt vedlikehold.

Behandle regnskap og budsjett.

Arbeide videre med oppgradering av balkonger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.01.2021



Disponible midler for Kjølnesjordet I Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

| | Pr. 31.12.20 | Pr. 31.12.19 |
|---|-----------------|------------------|
| A: Disponible midler per 01.01. | 1 109 795 | 936 122 |
| B: Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -103 812 | 690 326 |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN | -360 861 | -334 418 |
| Endring avsetning framtidig vedlikehold | 338 639 | -182 235 |
| C: Årets endring disponible midler | -126 033 | 173 673 |
| D: Disponible midler 31.12. | 983 762 | 1 109 795 |
| E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost. | 961 221 | 1 088 132 |



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 495 680 | 1 474 080 | 1 495 700 | 1 602 900 |
| Innkrevde felleskostnader renter | | 290 880 | 240 000 | 291 100 | 184 200 |
| Innkrevde felleskostnader avdrag | | 325 440 | 349 920 | 325 200 | 372 900 |
| Sum inntekter | | 2 112 000 | 2 064 000 | 2 112 000 | 2 160 000 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 6 232 | 6 047 | 6 300 | 6 500 |
| Styre honorar | 2 | 45 000 | 45 000 | 45 000 | 45 000 |
| Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn. | | 4 545 | 6 345 | 6 400 | 6 400 |
| Forretningsfører honorar | | 89 310 | 86 760 | 89 400 | 92 000 |
| Teknisk forvaltningsavtale | | 19 536 | 18 960 | 19 600 | 20 200 |
| Medlemskontigent | | 7 999 | 7 999 | 8 000 | 8 000 |
| Kontigent NBBL | | 4 200 | 4 200 | 4 200 | 4 200 |
| Sikringsfond felleskostnader | | 4 080 | 4 080 | 4 100 | 4 100 |
| Brøyting - strøing | | 14 250 | 43 500 | 30 000 | 30 000 |
| Plenklipp | | 51 750 | 49 500 | 63 300 | 63 300 |
| Vedlikehold | 3 | 911 872 | 143 135 | 1 035 000 | 360 000 |
| Serviceavtaler | | 36 319 | 24 096 | 0 | 26 700 |
| Kabel-tv | | 106 267 | 85 920 | 90 300 | 168 000 |
| Forsikring | | 69 524 | 64 825 | 68 700 | 75 100 |
| Kommunale avgifter | | 530 100 | 419 340 | 420 000 | 530 400 |
| Energi, strøm | | 79 336 | 95 506 | 87 800 | 87 800 |
| Andre driftskostnader | 4 | 29 804 | 23 559 | 60 000 | 60 000 |
| Bespisning styret (restaurant) | | 0 | 870 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 2 010 124 | 1 129 641 | 2 038 100 | 1 587 700 |
| Driftsresultat | | 101 876 | 934 359 | 73 900 | 572 300 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 4 318 | 6 104 | 5 000 | 0 |
| Rentekostnad | | 210 006 | 250 136 | 291 100 | 184 200 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -205 688 | -244 032 | -286 100 | -184 200 |
| Årsresultat | | -103 812 | 690 326 | -212 200 | 388 100 |
| Overføringer | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -103 812 | 690 326 | 0 | 0 |
| Sum overføringer | | -103 812 | 690 326 | 0 | 0 |

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

| | Note | Balanse Pr 31.12.20 | Balanse Pr 31.12.19 |
|--------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 6, 12 | 2 853 512 | 2 853 512 |
| Tomter | 6, 12 | 49 415 | 49 415 |
| Innløste garasjer | 5, 12 | 19 000 | 19 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 921 927 | 2 921 927 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Bankkonto fremtidig vedlikehold | 7 | 490 268 | 828 908 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 490 268 | 828 908 |
| Sum anleggsmidler | | 3 412 195 | 3 750 835 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 22 540 | 21 663 |
| Andre leierestanser | | 1 400 | 630 |
| Andre fordringer | 8 | 0 | 50 |
| Periodisert kostnad | | 81 050 | 69 524 |
| Sum fordringer | | 104 990 | 91 867 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankkonto drift | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum bankinnskudd og liknende | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum omløpsmidler | | 1 070 266 | 1 198 925 |
| SUM EIENDELER | | 4 482 461 | 4 949 759 |

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

| | Note | Balanse Pr 31.12.20 | Balanse Pr 31.12.19 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 9 | 4 000 | 4 000 |
| Opp tjent egenkapital | 9 | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum egenkapital | 9 | -4 182 653 | -4 078 841 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Lån i bank | 10, 12 | 8 315 292 | 8 676 153 |
| Borettsinnskudd | 11, 12 | 263 317 | 263 317 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 578 610 | 8 939 471 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 4 500 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 81 050 | 79 411 |
| Påløpne renter | | 954 | 1 498 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 0 | 8 222 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 86 504 | 89 130 |
| Sum gjeld | | 8 665 114 | 9 028 601 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 482 461 | 4 949 759 |

Porsgrunn 31.12.20
Kjølnesjordet I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Trude Adelen Osnes
Styremedlem

Mishan Linda Maria Karlsböck
Styremedlem

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

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 | 6 232 | 6 047 |
| Sum | 6 232 | 6 047 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 45 000 | 45 000 |
| Sum | 45 000 | 45 000 |

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 3 - Vedlikehold

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 14 742 | 10 825 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 28 696 | 18 453 |
| 6603 Vedlikehold av el.anlegg | 728 722 | 2 956 |
| 6604 Vedlikehold uteanlegg | 129 713 | 110 900 |
| 6630 Egenandel skader | 10 000 | 0 |
| Sum | 911 872 | 143 135 |

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

Note 4 - Andre driftskostnader

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|---|---------------|---------------|
| 6400 Leie maskiner | 0 | 2 438 |
| 6462 Containerleie, søppeltømming | 24 296 | 13 094 |
| 6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering | 648 | 630 |
| 6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering | 648 | 648 |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte | 1 892 | 4 350 |
| 7770 Bank- / og kortgebyr, betalingsgebyr | 2 320 | 2 399 |
| Sum | 29 804 | 23 559 |

Note 5 - Innløste garasjer

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|------------------------|-------------|---------------|
| 1116 Innløste garasjer | 19 000 | 19 000 |
| Sum | 12 | 19 000 |

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

Note 6 - Bygg og tomt

| | Bygg | Tomt |
|--------------------------------------|-----------|--------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 853 512 | 49 415 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 853 512 | 49 415 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 853 512 | 49 415 |
| Anskaffelsesår : | 1953 | 1953 |
| 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 Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold | 490 268 | 828 908 |
| Sum | 490 268 | 828 908 |

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 8 - Andre fordringer

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| 1505 Restanse forretningsførsel | 0 | 50 |
| Sum | 0 | 50 |

Note 9 - Egenkapital (negativ)

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 2030 Andelskapital | 4 000 | 4 000 |
| 2070 Akkumulert resultat | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum | -4 182 653 | -4 078 841 |

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 10 - Pantegjeld

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kreditor: | DNB |
| Låne nummer: | 12127722941 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2014 |
| Rentesats: | 2.10 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2039 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 8 676 153 |
| Avdrag i perioden: | 360 861 |
| Lånesaldo 31.12: | 8 315 292 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 6 343 419 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127722941 | 40 | 207 882 | 8 315 280 |

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

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

| | | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|----------------------|-----------|----------------|----------------|
| 2250 Borettsinnskudd | | 263 317 | 263 317 |
| Sum | 12 | 263 317 | 263 317 |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

| | | Pr 31.12.20 | Pr31.12.19 |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Gjeld sikret ved pant | | | |
| Pant- og gjeldsbrevlån | | 8 315 292 | 8 676 153 |
| Borettsinnskudd | | 263 317 | 263 317 |
| Sum | | 8 578 610 | 8 939 471 |

Bokført verdi pantsatte eiendeler

| | | | |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Tomt | | 49 415 | 49 415 |
| Bygninger, garasjer og boder | | 2 872 512 | 2 872 512 |
| Sum | | 2 921 927 | 2 921 927 |

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

| | | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|---|--|-------------|--------------|
| 2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning) | | 0 | 8 222 |
| Sum | | 0 | 8 222 |



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjølnesjordet I Borettslag

| | | |
|-------------|--------------------------------------|------------|
| Styreleder | Tom Arnholdt Dewey (sign.) | 25.03.2021 |
| Styremedlem | Mishan Linda Maria Karlsböck (sign.) | 25.03.2021 |
| Styremedlem | Trude Adelen Osnes (sign.) | 25.03.2021 |



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet I Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better
working world

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: OUE8M-XVU70-06MMH-LJT08-2HCTK-JNQ82



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentnokket: OUE8M-XVU70-06MMH-LJT08-2HCTK-JNQ82

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 Kjølnesjordet I Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

| | Pr. 31.12.20 | Pr. 31.12.19 |
|---|-----------------|------------------|
| A: Disponible midler per 01.01. | 1 109 795 | 936 122 |
| B: Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -103 812 | 690 326 |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN | -360 861 | -334 418 |
| Endring avsetning framtidig vedlikehold | 338 639 | -182 235 |
| C: Årets endring disponible midler | -126 033 | 173 673 |
| D: Disponible midler 31.12. | 983 762 | 1 109 795 |
| E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost. | 961 221 | 1 088 132 |



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 495 680 | 1 474 080 | 1 495 700 | 1 602 900 |
| Innkrevde felleskostnader renter | | 290 880 | 240 000 | 291 100 | 184 200 |
| Innkrevde felleskostnader avdrag | | 325 440 | 349 920 | 325 200 | 372 900 |
| Sum inntekter | | 2 112 000 | 2 064 000 | 2 112 000 | 2 160 000 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 6 232 | 6 047 | 6 300 | 6 500 |
| Styre honorar | 2 | 45 000 | 45 000 | 45 000 | 45 000 |
| Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn. | | 4 545 | 6 345 | 6 400 | 6 400 |
| Forretningsfører honorar | | 89 310 | 86 760 | 89 400 | 92 000 |
| Teknisk forvaltningsavtale | | 19 536 | 18 960 | 19 600 | 20 200 |
| Medlemskontigent | | 7 999 | 7 999 | 8 000 | 8 000 |
| Kontigent NBBL | | 4 200 | 4 200 | 4 200 | 4 200 |
| Sikringsfond felleskostnader | | 4 080 | 4 080 | 4 100 | 4 100 |
| Brøyting - strøing | | 14 250 | 43 500 | 30 000 | 30 000 |
| Plenklipp | | 51 750 | 49 500 | 63 300 | 63 300 |
| Vedlikehold | 3 | 911 872 | 143 135 | 1 035 000 | 360 000 |
| Serviceavtaler | | 36 319 | 24 096 | 0 | 26 700 |
| Kabel-tv | | 106 267 | 85 920 | 90 300 | 168 000 |
| Forsikring | | 69 524 | 64 825 | 68 700 | 75 100 |
| Kommunale avgifter | | 530 100 | 419 340 | 420 000 | 530 400 |
| Energi, strøm | | 79 336 | 95 506 | 87 800 | 87 800 |
| Andre driftskostnader | 4 | 29 804 | 23 559 | 60 000 | 60 000 |
| Bespisning styret (restaurant) | | 0 | 870 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 2 010 124 | 1 129 641 | 2 038 100 | 1 587 700 |
| Driftsresultat | | 101 876 | 934 359 | 73 900 | 572 300 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 4 318 | 6 104 | 5 000 | 0 |
| Rentekostnad | | 210 006 | 250 136 | 291 100 | 184 200 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -205 688 | -244 032 | -286 100 | -184 200 |
| Årsresultat | | -103 812 | 690 326 | -212 200 | 388 100 |
| Overføringer | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -103 812 | 690 326 | 0 | 0 |
| Sum overføringer | | -103 812 | 690 326 | 0 | 0 |

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

| | Note | Balanse Pr 31.12.20 | Balanse Pr 31.12.19 |
|--------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 6, 12 | 2 853 512 | 2 853 512 |
| Tomter | 6, 12 | 49 415 | 49 415 |
| Innløste garasjer | 5, 12 | 19 000 | 19 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 921 927 | 2 921 927 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Bankkonto fremtidig vedlikehold | 7 | 490 268 | 828 908 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 490 268 | 828 908 |
| Sum anleggsmidler | | 3 412 195 | 3 750 835 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 22 540 | 21 663 |
| Andre leierestanser | | 1 400 | 630 |
| Andre fordringer | 8 | 0 | 50 |
| Periodisert kostnad | | 81 050 | 69 524 |
| Sum fordringer | | 104 990 | 91 867 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankkonto drift | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum bankinnskudd og liknende | | 965 275 | 1 107 058 |
| Sum omløpsmidler | | 1 070 266 | 1 198 925 |
| SUM EIENDELER | | 4 482 461 | 4 949 759 |

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

| | Note | Balanse Pr 31.12.20 | Balanse Pr 31.12.19 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 9 | 4 000 | 4 000 |
| Opp tjent egenkapital | 9 | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum egenkapital | 9 | -4 182 653 | -4 078 841 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Lån i bank | 10, 12 | 8 315 292 | 8 676 153 |
| Borettsinnskudd | 11, 12 | 263 317 | 263 317 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 578 610 | 8 939 471 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 4 500 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 81 050 | 79 411 |
| Påløpne renter | | 954 | 1 498 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 0 | 8 222 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 86 504 | 89 130 |
| Sum gjeld | | 8 665 114 | 9 028 601 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 482 461 | 4 949 759 |

Porsgrunn 31.12.20
Kjølnesjordet I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Trude Adelen Osnes
Styremedlem

Mishan Linda Maria Karlsböck
Styremedlem

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 6 232 | 6 047 |
| Sum | 6 232 | 6 047 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 45 000 | 45 000 |
| Sum | 45 000 | 45 000 |

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 3 - Vedlikehold

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 14 742 | 10 825 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 28 696 | 18 453 |
| 6603 Vedlikehold av el.anlegg | 728 722 | 2 956 |
| 6604 Vedlikehold uteanlegg | 129 713 | 110 900 |
| 6630 Egenandel skader | 10 000 | 0 |
| Sum | 911 872 | 143 135 |

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

Note 4 - Andre driftskostnader

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|---|---------------|---------------|
| 6400 Leie maskiner | 0 | 2 438 |
| 6462 Containerleie, søppeltømming | 24 296 | 13 094 |
| 6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering | 648 | 630 |
| 6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering | 648 | 648 |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte | 1 892 | 4 350 |
| 7770 Bank- / og kortgebyr, betalingsgebyr | 2 320 | 2 399 |
| Sum | 29 804 | 23 559 |

Note 5 - Innløste garasjer

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|------------------------|-------------|---------------|
| 1116 Innløste garasjer | 19 000 | 19 000 |
| Sum | 12 | 19 000 |

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

Note 6 - Bygg og tomt

| | Bygg | Tomt |
|--------------------------------------|-----------|--------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 853 512 | 49 415 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 853 512 | 49 415 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 853 512 | 49 415 |
| Anskaffelsesår : | 1953 | 1953 |
| 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 Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold | 490 268 | 828 908 |
| Sum | 490 268 | 828 908 |

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 8 - Andre fordringer

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| 1505 Restanse forretningsførsel | 0 | 50 |
| Sum | 0 | 50 |

Note 9 - Egenkapital (negativ)

| | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 2030 Andelskapital | 4 000 | 4 000 |
| 2070 Akkumulert resultat | -4 186 653 | -4 082 841 |
| Sum | -4 182 653 | -4 078 841 |

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 10 - Pantegjeld

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kreditor: | DNB |
| Låne nummer: | 12127722941 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2014 |
| Rentesats: | 2.10 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2039 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 8 676 153 |
| Avdrag i perioden: | 360 861 |
| Lånesaldo 31.12: | 8 315 292 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 6 343 419 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127722941 | 40 | 207 882 | 8 315 280 |

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

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

| | | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|----------------------|-----------|----------------|----------------|
| 2250 Borettsinnskudd | | 263 317 | 263 317 |
| Sum | 12 | 263 317 | 263 317 |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

| | | Pr 31.12.20 | Pr31.12.19 |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Gjeld sikret ved pant | | | |
| Pant- og gjeldsbrevlån | | 8 315 292 | 8 676 153 |
| Borettsinnskudd | | 263 317 | 263 317 |
| Sum | | 8 578 610 | 8 939 471 |

Bokført verdi pantsatte eiendeler

| Tomt | | 49 415 | 49 415 |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Bygninger, garasjer og boder | | 2 872 512 | 2 872 512 |
| Sum | | 2 921 927 | 2 921 927 |

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

| | | Pr 31.12.20 | Pr 31.12.19 |
|---|--|-------------|--------------|
| 2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning) | | 0 | 8 222 |
| Sum | | 0 | 8 222 |



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjølnesjordet I Borettslag

| | | |
|-------------|--------------------------------------|------------|
| Styreleder | Tom Arnholdt Dewey (sign.) | 25.03.2021 |
| Styremedlem | Mishan Linda Maria Karlsböck (sign.) | 25.03.2021 |
| Styremedlem | Trude Adelen Osnes (sign.) | 25.03.2021 |