



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 990 012  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Melgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		850 048	848 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>850 048</b>	<b>848 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	33 089	33 089
Annen driftskostnad	1,3,4	443 100	747 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>476 187</b>	<b>780 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 861</b>	<b>68 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 324	2 326
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 324</b>	<b>2 326</b>
Annen finanskostnad		29 762	41 859
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 762</b>	<b>41 859</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 437</b>	<b>-39 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>345 421</b>	<b>28 520</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>345 421</b>	<b>28 520</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>345 423</b>	<b>28 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>345 423</b>	<b>28 519</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	3 232 210	3 232 210
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 232 210</b>	<b>3 232 210</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	633 062	874 762
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>633 062</b>	<b>874 762</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 865 272</b>	<b>4 106 973</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	47 035	42 673
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 035</b>	<b>42 673</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 577	288 142
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>316 577</b>	<b>288 142</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>363 612</b>	<b>330 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 632 072	2 286 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 632 072</b>	<b>2 286 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>2 633 672</b>	<b>2 288 249</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	1 470 254	1 716 038
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	80 000	80 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		42 619	352 130
Annen kortsiktig gjeld	12	2 340	1 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 958</b>	<b>353 501</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 595 212</b>	<b>2 149 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 186044

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 990 012  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Melgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2022



Organisasjonsnr: 947 990 012  
KJØLNESJORDET II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		850 048	848 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>850 048</b>	<b>848 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	33 089	33 089
Annen driftskostnad	1, 3, 4	443 100	747 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>476 187</b>	<b>780 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 861</b>	<b>68 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 324	2 326
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 324</b>	<b>2 326</b>
Annen finanskostnad		29 762	41 859
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 762</b>	<b>41 859</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 437</b>	<b>-39 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>345 421</b>	<b>28 520</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>345 423</b>	<b>28 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>345 423</b>	<b>28 519</b>



Organisasjonsnr: 947 990 012  
KJØLNESJORDET II BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	3 232 210	3 232 210
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 232 210</b>	<b>3 232 210</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	633 062	874 762
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>633 062</b>	<b>874 762</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 865 272</b>	<b>4 106 973</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7	47 035	42 673
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 035</b>	<b>42 673</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 577	288 142
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>316 577</b>	<b>288 142</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>363 612</b>	<b>330 815</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	2 632 072	2 286 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 632 072</b>	<b>2 286 649</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 633 672</b>	<b>2 288 249</b>
------------------------	----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	1 470 254	1 716 038
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	80 000	80 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		42 619	352 130
Annen kortsiktig gjeld	12	2 340	1 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 958</b>	<b>353 501</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 595 212</b>	<b>2 149 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>



Organisasjonsnr: 947 990 012  
KJØLNESJORDET II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet II Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 22.02.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: A:JFU4-Y1271-JX7MMV-VP73G-0AXA3-MVECT



# 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: 213.52.xxx.xxx

2022-02-22 19:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AJFU4-Y1271-JX7MV-VP73G-0AXA3-MVECT

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 II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Tirsdag 29.03.2022 kl.18:00  
Comfort hotel Porsgrunn

### **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**

Forslag til godtgjørelse legges frem på Generalforsamlingen.

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00**

Styret foreslår: Thomas Dyrland

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 II Borettslag for 2021

### Generell informasjon

Kjølnesjordet II 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, Rune Melgård, Kjølnesjordet 21  
Styremedlem, Thomas Dyrland, Kjølnesjordet 25  
Styremedlem, Tove Ness, Kjølnesjordet 21  
Varamedlem, Gry Andreassen, Kjølnesjordet 23

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 26 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 5 saker om godkjenning av andelseiere, samt 1 sak om familieoverdragelse. Styret har jevnlig kontakt via sosiale medier, for tiden Messenger og oppdaterer vår Facebook gruppe jevnlig med praktisk informasjon.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

1. Oppfølging og fullføring av arbeid med taknedløp. Det har vært rapportert inn mangler til leverandør, det har vært gjennomført befaring med leverandør og påpekte avvik har blitt utbedret.

2. Gjennomgang av tilstand på borettslagets rør frem til andelen. Det har vært gjennomført spyling og videoinspeksjon av rørene i borettslaget. Konklusjonen er at tilstanden er generelt god. Det er anbefalt å ha tilsvarende vedlikehold (spyling) minst annenhvert år. Styret legger dette inn i årshjulet. Det er påpekt gamle stoppekraner i kjellerene, disse har vi bedt om pris for å få byttet. Ved en lekkasje, og kranen svikter, vil det bli veldig vått. De som har gamle bad, kan ved lukt, sjekke hvordan toalett er tettet i rørpakninger. Det er viktig å jevnlig rengjøre sluk, for å unngå lukt.

3. Oppfølging av sommervedlikehold/beskjæring av hekker. Det er bestilt fjerning av gamle tørkestativ. Det er gjort ekstra klipping av noen hekker som har vokst seg "ut over normalt" store. Det har vært befaring ift Furu ved nr 25, denne er tørst og trenger mye vann. I høst var den litt brun, men kom seg etter en regnperiode. Den vurderes som frisk og fin, og blir stående.  
Det er sendt henvendelse til Fiks Hage om service på alle klippere tidlig til våren, slik at disse er klare.

4. Oppfølging av vannlekkasje i Amt.Bergths gate. Det var i januar en vannlekkasje foran 23. Her var styret i dialog med kommunen ift feilsøking og utbedring. Koordinering med



forsikringsselskap og oppfølging av etterarbeidet.

5. Tett avløp i 21. I slutten av januar var det tett avløp i 21. Dette ble oppdaget tidlig, og begrensende tiltak ble tatt raskt. Vi har hatt inspeksjon av rør og ny spyling, for å avdekke om dette var forårsaket av arbeidet i gata noen uker tidligere. Ingen indikasjon på dette. Det er viktig at vi ikke putter annet enn naturlig avføring og toalettpapir i toalettene for å unngå tilsvarende episoder. Forsikring ble kontaktet, men det var ikke en forsikringssak.

6. Asfaltering: i etterkant av arbeidet i Amt-Bergs gate, har styreleder en avtale med kommunen om å se på mulighet til å få asfaltert innkjørselen til nr 8 og 25, når de først skal asfaltere her, og vi slipper kanskje litt billigere unna ift frakt og mannskaper som allerede er på plass. Leverandør er ikke valgt, blir mest sannsynlig Veidekke. Styret har forhørt seg med NCC, men de har ikke gitt respons på oppdraget.

7. Vintervedlikehold: Styret har invitert, hatt befarings og valgt ny leverandør til vintervedlikehold. Det blir Bo-Service. Vi vil følge opp hvor de tenker depot av snø, for å unngå mye grus i hager. Tidligere leverandør har ikke hatt ønske om å brøyte for oss i vinter, styret har forsøkt å komme i kontakt.

8. Fornyet avtale med Altibox. Større valgfrihet og bedre kvalitet på tjenesten.

9. Gjennomført sommerfest med naboer i området. Ønskes å bli en årlig hendelse i august.

## Fremtidsplaner

Neste periode skal styret jobbe med:

1. Følge opp planlagte oppgaver i årshjulet.
2. Garasjeprosjektet: børste støv av vedtak og gjenoppta arbeidet. Det er ikke anbefalt å plassere garasjer på områder med vann og kloakkrør i grunnen. DVS ut mot Amt.Berghs gate.
3. Ny sommerfest
4. Oppfølging av vanlige driftsoppgaver
5. Vurdere ladeløsninger for el-bil i lys av punkt 2, garasjer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2022



## Disponible midler for Kjølnesjordet II Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	-22 686	261 432
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	345 423	28 519
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-245 784	-239 295
Endring avsetning framtidig vedlikehold	241 700	-73 342
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>341 339</b>	<b>-284 118</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>318 653</b>	<b>-22 686</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>314 262</b>	<b>-27 078</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		564 480	554 496	564 400	615 000
Innkrevde felleskostnader renter		34 560	56 448	34 600	37 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		244 032	232 320	244 100	249 800
Andre inntekter		2 100	0	0	0
Salgsinntekter		4 876	5 178	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>850 048</b>	<b>848 442</b>	<b>843 100</b>	<b>902 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 322	5 167	5 400	5 500
Styrehonorar	2	29 000	29 000	29 000	29 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 089	4 089	4 100	4 100
Forretningsførerhonorar		39 072	37 920	39 100	40 300
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 728	1 680	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 728	1 632	1 700	1 800
Brøyting - strøing		2 899	6 750	20 800	20 800
Plenklipp		491	443	500	500
Vedlikehold	3	55 888	359 841	10 000	25 000
Serviceavtaler		3 400	4 925	4 000	14 000
Kabel-tv		69 408	32 447	96 000	100 600
Forsikring		38 256	40 874	44 200	41 400
Kommunale avgifter		182 924	206 536	206 600	192 300
Energi, strøm		19 270	26 239	31 000	50 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		668	0	0	0
Andre driftskostnader	4	16 051	19 646	24 000	24 000
Bomiljø		2 795	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>476 187</b>	<b>780 390</b>	<b>521 300</b>	<b>554 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 861</b>	<b>68 052</b>	<b>321 800</b>	<b>348 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 324	2 326	0	0
Rentekostnad		29 762	41 859	34 600	37 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-28 437</b>	<b>-39 533</b>	<b>-34 600</b>	<b>-37 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>345 423</b>	<b>28 519</b>	<b>287 200</b>	<b>310 500</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		345 423	28 519	0	0
Sum overføringer		345 423	28 519	0	0

Kjølnesjordet II Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 11	2 963 872	2 963 872
Tomter	5, 11	268 338	268 338
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 232 210</b>	<b>3 232 210</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	633 062	874 762
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>633 062</b>	<b>874 762</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 865 272</b>	<b>4 106 973</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 391	4 392
Andre fordringer	7	25	25
Periodisert kostnad		42 619	38 256
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 035</b>	<b>42 673</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		316 577	288 142
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>316 577</b>	<b>288 142</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>363 612</b>	<b>330 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>

Kjølnesjordet II Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	8	2 632 072	2 286 649
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 633 672</b>	<b>2 288 249</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	1 470 254	1 716 038
Borettsinnskudd	10, 11	80 000	80 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		42 619	352 130
Påløpne renter		148	145
Annen kortsiktig gjeld	12	2 192	1 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 958</b>	<b>353 501</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 595 212</b>	<b>2 149 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Kjølnesjordet II Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Rune Melgård  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tove Ness  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Dyrland  
Styremedlem

**Kjølnesjordet II Borettslag**



## Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

### 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 322	5 167
<b>Sum</b>	<b>5 322</b>	<b>5 167</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	29 000	29 000
<b>Sum</b>	<b>29 000</b>	<b>29 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	1 131	315 387
6602 Vedlikehold VVS	22 500	27 223
6603 Vedlikehold av el.anlegg	6 257	1 106
6604 Vedlikehold uteanlegg	26 000	16 125
<b>Sum</b>	<b>55 888</b>	<b>359 841</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	5 718	9 770
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 116	5 311
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 857	2 269
7790 Andre kostnader	2 845	1 000
<b>Sum</b>	<b>16 051</b>	<b>19 646</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 963 872	268 338
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 963 872	268 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 963 872	268 338
Anskaffelsesår :	1953	1953
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	633 062	874 762
<b>Sum</b>	<b>633 062</b>	<b>874 762</b>

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

### Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	25
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

**Kjølnesjordet II Borettslag**



## Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

### Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2070 Akkumulert resultat	2 632 072	2 286 649
<b>Sum</b>	<b>2 633 672</b>	<b>2 288 249</b>

### Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Formål:	utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	<b>12132163217</b>	<b>11443523</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2004
Rentesats:	2.35 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	2 163 500
Lånesaldo 01.01:	1 263 393	452 645
Avdrag i perioden:	117 701	128 083
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 145 692</b>	<b>324 562</b>
Saldo 5 år frem i tid:	519 889	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11443523	16	20 285	324 560
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132163217	16	71 606	1 145 696

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

### Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>80 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 470 254	1 716 038
Borettsinnskudd	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	268 338	268 338

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Pr 31.12.21

Pr31.12.20

**Note 11 - Gjeld sikret med pant**

Bygninger, garasjer og boder

2 963 872

2 963 872

**Sum**

**3 232 210**

**3 232 210**

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

**Note 12 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Pr 31.12.21</b>	<b>Pr 31.12.20</b>
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 793	1 226
2917 Utlegg for boligselskaper	399	0
<b>Sum</b>	<b>2 192</b>	<b>1 226</b>



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjølnesjordet II Borettslag**

Styreleder	Rune Melgård (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Tove Ness (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Thomas Dyrland (sign.)	18.02.2022



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet II Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 22.02.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: A:JFU4-Y1271-JX7MMV-VP73G-0AXA3-MVECT



# 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: 213.52.xxx.xxx

2022-02-22 19:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AJFU4-Y1271-JX7MV-VP73G-0AXA3-MVECT

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 II Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	-22 686	261 432
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	345 423	28 519
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-245 784	-239 295
Endring avsetning framtidig vedlikehold	241 700	-73 342
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>341 339</b>	<b>-284 118</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>318 653</b>	<b>-22 686</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>314 262</b>	<b>-27 078</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		564 480	554 496	564 400	615 000
Innkrevde felleskostnader renter		34 560	56 448	34 600	37 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		244 032	232 320	244 100	249 800
Andre inntekter		2 100	0	0	0
Salgsinntekter		4 876	5 178	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>850 048</b>	<b>848 442</b>	<b>843 100</b>	<b>902 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 322	5 167	5 400	5 500
Styrehonorar	2	29 000	29 000	29 000	29 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 089	4 089	4 100	4 100
Forretningsførerhonorar		39 072	37 920	39 100	40 300
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 728	1 680	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 728	1 632	1 700	1 800
Brøyting - strøing		2 899	6 750	20 800	20 800
Plenklipp		491	443	500	500
Vedlikehold	3	55 888	359 841	10 000	25 000
Serviceavtaler		3 400	4 925	4 000	14 000
Kabel-tv		69 408	32 447	96 000	100 600
Forsikring		38 256	40 874	44 200	41 400
Kommunale avgifter		182 924	206 536	206 600	192 300
Energi, strøm		19 270	26 239	31 000	50 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		668	0	0	0
Andre driftskostnader	4	16 051	19 646	24 000	24 000
Bomiljø		2 795	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>476 187</b>	<b>780 390</b>	<b>521 300</b>	<b>554 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 861</b>	<b>68 052</b>	<b>321 800</b>	<b>348 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 324	2 326	0	0
Rentekostnad		29 762	41 859	34 600	37 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-28 437</b>	<b>-39 533</b>	<b>-34 600</b>	<b>-37 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>345 423</b>	<b>28 519</b>	<b>287 200</b>	<b>310 500</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		345 423	28 519	0	0
Sum overføringer		345 423	28 519	0	0

Kjølnesjordet II Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 11	2 963 872	2 963 872
Tomter	5, 11	268 338	268 338
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 232 210</b>	<b>3 232 210</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	633 062	874 762
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>633 062</b>	<b>874 762</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 865 272</b>	<b>4 106 973</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 391	4 392
Andre fordringer	7	25	25
Periodisert kostnad		42 619	38 256
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 035</b>	<b>42 673</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		316 577	288 142
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>316 577</b>	<b>288 142</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>363 612</b>	<b>330 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>

Kjølnesjordet II Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	8	2 632 072	2 286 649
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 633 672</b>	<b>2 288 249</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	1 470 254	1 716 038
Borettsinnskudd	10, 11	80 000	80 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		42 619	352 130
Påløpne renter		148	145
Annen kortsiktig gjeld	12	2 192	1 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 958</b>	<b>353 501</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 595 212</b>	<b>2 149 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 228 884</b>	<b>4 437 788</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Kjølnesjordet II Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Rune Melgård  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tove Ness  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Dyrland  
Styremedlem

**Kjølnesjordet II Borettslag**



## Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

### 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 322	5 167
<b>Sum</b>	<b>5 322</b>	<b>5 167</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	29 000	29 000
<b>Sum</b>	<b>29 000</b>	<b>29 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	1 131	315 387
6602 Vedlikehold VVS	22 500	27 223
6603 Vedlikehold av el.anlegg	6 257	1 106
6604 Vedlikehold uteanlegg	26 000	16 125
<b>Sum</b>	<b>55 888</b>	<b>359 841</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	5 718	9 770
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 116	5 311
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 857	2 269
7790 Andre kostnader	2 845	1 000
<b>Sum</b>	<b>16 051</b>	<b>19 646</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 963 872	268 338
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 963 872	268 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 963 872	268 338
Anskaffelsesår :	1953	1953
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	633 062	874 762
<b>Sum</b>	<b>633 062</b>	<b>874 762</b>

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

### Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	25
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

**Kjølnesjordet II Borettslag**



## Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

### Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2070 Akkumulert resultat	2 632 072	2 286 649
<b>Sum</b>	<b>2 633 672</b>	<b>2 288 249</b>

### Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Formål:	utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	<b>12132163217</b>	<b>11443523</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2004
Rentesats:	2.35 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	2 163 500
Lånesaldo 01.01:	1 263 393	452 645
Avdrag i perioden:	117 701	128 083
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 145 692</b>	<b>324 562</b>
Saldo 5 år frem i tid:	519 889	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11443523	16	20 285	324 560
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132163217	16	71 606	1 145 696

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

### Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>80 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 470 254	1 716 038
Borettsinnskudd	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>1 550 254</b>	<b>1 796 038</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	268 338	268 338

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

Pr 31.12.21

Pr31.12.20

**Note 11 - Gjeld sikret med pant**

Bygninger, garasjer og boder

2 963 872

2 963 872

**Sum**

**3 232 210**

**3 232 210**

Kjølnesjordet II Borettslag



Noter for Kjølnesjordet II Borettslag orgnr: 947 990 012

**Note 12 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 793	1 226
2917 Utlegg for boligselskaper	399	0
<b>Sum</b>	<b>2 192</b>	<b>1 226</b>



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjølnesjordet II Borettslag**

Styreleder	Rune Melgård (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Tove Ness (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Thomas Dyrland (sign.)	18.02.2022