



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 026 600  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLERVOLLA BORETTSLAG I  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Thomas Holmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 889 577	1 811 376
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 577</b>	<b>1 811 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	114 100	110 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 051 889	2 036 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 165 989</b>	<b>2 146 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-276 412</b>	<b>-335 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		94	10 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>94</b>	<b>10 821</b>
Annen rentekostnad		87 736	117 078
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 736</b>	<b>117 078</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 641</b>	<b>-106 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-364 054</b>	<b>-441 288</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-364 054</b>	<b>-441 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-364 053	-441 287
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</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	10,15	1 270 615	1 270 615
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 270 615</b>	<b>1 270 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 270 615</b>	<b>1 270 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	37
Andre fordringer		495 893	252 825
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 893</b>	<b>252 862</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 049 688	572 505
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 049 688</b>	<b>572 505</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 545 581</b>	<b>825 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-3 487 973	-3 123 920



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 487 973</b>	<b>3 123 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 484 373</b>	<b>-3 120 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 869 516	4 843 440
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	158 400	158 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 916</b>	<b>5 001 840</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 916</b>	<b>5 001 840</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		262 305	210 268
Annen kortsiktig gjeld		10 349	4 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>272 653</b>	<b>214 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 300 569</b>	<b>5 216 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 241355

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 026 600  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLERVOLLA BORETTSLAG I  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Thomas Holmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

**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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 948 026 600  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG I

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 889 577	1 811 376
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 577</b>	<b>1 811 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	114 100	110 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 051 889	2 036 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 165 989</b>	<b>2 146 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-276 412</b>	<b>-335 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		94	10 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>94</b>	<b>10 821</b>
Annen rentekostnad		87 736	117 078
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 736</b>	<b>117 078</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 641</b>	<b>-106 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-364 054</b>	<b>-441 288</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-364 054</b>	<b>-441 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-364 053	-441 287
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</b>



Organisasjonsnr: 948 026 600  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG I

## 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	10,15	1 270 615	1 270 615
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 270 615</b>	<b>1 270 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 270 615</b>	<b>1 270 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	37
Andre fordringer		495 893	252 825
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 893</b>	<b>252 862</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 049 688	572 505
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 049 688</b>	<b>572 505</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 545 581</b>	<b>825 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-3 487 973	-3 123 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 487 973</b>	<b>3 123 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 484 373</b>	<b>-3 120 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 869 516	4 843 440



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	158 400	158 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 916</b>	<b>5 001 840</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 916</b>	<b>5 001 840</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		262 305	210 268
Annen kortsiktig gjeld		10 349	4 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>272 653</b>	<b>214 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 300 569</b>	<b>5 216 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>



Organisasjonsnr: 948 026 600  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



Til generalforsamlingen i Kjellervolla I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kjellervolla I Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 364 053. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of  
Independent Accounting Firms



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 17. februar 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## Kjellervolla I Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Thomas Holmsen, Grensegata 38  
Styremedlem, Anita Irene Hammersgård, Grensegata 40  
Styremedlem, Camilla Elisabeth Ryen, Kjellergata 34  
Styremedlem, Fredric Antonsen Johansen, Grensegata 34  
Varamedlem, Nils Jostein Bø, Grensegata 41

### Selskapsinformasjon

Kjellervolla I Borettslag har organisasjonsnummer 948026600

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

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 948026600.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kjellervolla I Borettslag , 948026600.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Kjellervolla I Borettslag ble stiftet 01.01.1955.

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 9 bygninger med adressene Kjellergata 34, Grensegata 34,36,37,38,39,40,41 & Bjørnsonsgate 17

Borettslaget har ingen næringslokaler, som er utleid.

Eiendommen har gnr. 81 og 83, bnr. 1305 og 347 i Lillestrøm kommune kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet. Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen felles elektronisk HMS-mappe for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Styret jobber kontinuerlig med å videreutvikle internkontrollsystemet.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Oppdatering av hjemmesiden: [www.kjellervollabrl.no](http://www.kjellervollabrl.no)
- Organisering av dugnad
- Avlesning og innsending av vannmålere
- Info - rundskriv - blogg via hjemmesiden

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold som rørfornyning og felles sikringskap i tre firemannsboliger.
- Installert 32 amper uttaks kontakt med egen sikring i felles sikringskap ved Grensegata 39 for bruk av entreprenører.
- Installert 2 stk. 16 amper uttaks kontakter med egen sikring i felles sikringskap ved Grensegata 39, Grensegata 41 og Bjørnsonsgate 17.
- Høytrykksspyling av delvis tett avløp fra felles rom kjeller ved Grensegata 38.
- Diverse rør arbeid i Bjørnsonsgate 17 og Grensegata 40.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Hevet terrassen ved Grensegata 34 (H0102/H0202), reklamasjonsjobb.
- Nytt ringeklokkesystem ved Grensegata 38, Grensegata 41 og Bjørnsonsgate 17.
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover som drenering, terrassebytte og maling.
- Fjernet stor stein ved parkeringsplassen utenfor Kjellergata 34 samt påfylling av singel.
- Behandlet forespørsel om utkjøp av den del av borettslaget sin tomt. Herunder innhenting av takstmann og korrespondanse med aktuelle kjøpere.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan, planlagt periodisk vedlikehold
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med leverandører av varer/tjenester
- Møter
- Bomiljø - trafikkforhold
- Vesentlige endringer i regulering
- Byttet 2. stk terrasser ved 638 (H0102 og H0202)
- Brannskillesak i Grensegata 40 fra 2020, er ikke avsluttet pga. treghet i kommunen. Saken gjenopptas i 2022

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 276 416 og et negativt årsresultat på kr 364 053.



Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikehold som rørfornyng
- Nytt felles sikringsskap, flytting av felles strøm måler og montert felles stikkontakter.
- Defekt ringeklokkesystem som ble byttet i tre firemannsboliger

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 2 272 928.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Rørfornyng av resterende 6 firemannsboliger.

Nytt felles sikringsskap med uttak til 2 stk. 16 amper stikkontakter i resterende 6 firemannsboliger.

2 - 4 nye terrasser.

Dette er årsaken til nytt låneopptak desember 2021 og økt husleie fra og med 01.01.2022.



## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nummer 23756316 / 2. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI's hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORI's nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17



eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.  
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se  
<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

## Parkering og lading av bil

Hver leilighet disponerer en parkeringsplass, men ingen har fast plass. Disponering av parkeringsplasser utover dette forutsetter enighet mellom andelseierne i firemannsboligen. Ved en slik skriftlig disponerings avtale ang. parkeringsplass har andelseieren i firemannsboligen fast plass. Skriftlig disponerings avtale skal oversendes styret. Gjesteparkeringsplasser hvor det er mulig er kun beregnet på korttidsparkering (maks 24 timer) for gjester til borettslaget. Dersom det i helt spesielle tilfeller er aktuelt med lengre parkering for gjester, skal styret informeres og det må legges en lapp lett synlig i bilen hvor tidsrom samt leilighetsnummer og navn er oppgitt. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil kunne medføre borttauing. Feilparkerte biler kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel.

EL-bil ladepunkt anskaffes selv av andelseier. Før montering igangsettes, skal det foreligge beskrivelse fra ansvarlig installatør. Søknad sendes styret i borettslaget, og kan påbegynnes når styret har behandlet/gitt klarsignal. Når arbeidet er utført, sendes godkjent dokumentasjon til styret.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har ingen ansatt eller avtale ang. vaktmestertjeneste.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Ingen ansatt eller firma er engasjert til å vaske fellesarealene.

Borettslaget har ikke avtale med selskap om vekttertjeneste.

Vaskeriet er i kjeller, beboer har selv ansvar for sitt eget utstyr.

Borettslagets styre kan kontaktes på e-post [kjellervollabr1@outlook.com](mailto:kjellervollabr1@outlook.com) eller via telefon som er oppført i oppgangen.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Mer informasjon finnes på [www.kjellervollabr1.no](http://www.kjellervollabr1.no)

Bruker navn: beboer

Passord: Firemannsbolig2018

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 811 376	1 811 376	1 811 440	2 027 440
Andre inntekter	2	78 201	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 577</b>	<b>1 811 376</b>	<b>1 811 440</b>	<b>2 027 440</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	4	4 713	4 675	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		73 484	71 760	72 483	75 615
Konsulentjenester	5	49 319	44 898	0	0
Kontingenter		14 458	13 761	13 761	16 780
Drift og vedlikehold	6	130 317	85 553	160 000	33 500
Større vedlikehold/påkostninger		953 221	979 445	660 000	1 725 000
Forsikringer		98 230	105 300	111 400	103 400
Kommunale avgifter		412 050	439 387	461 400	474 000
Eiendomsskatt		65 868	60 062	63 100	70 000
Energi/fyring	7	57 344	43 317	43 000	66 500
Kabel-TV og bredbånd	8	160 220	157 542	165 500	168 500
Andre driftskostnader	9	32 665	30 607	25 000	28 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 165 989</b>	<b>2 146 407</b>	<b>1 894 744</b>	<b>2 880 795</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-276 412</b>	<b>-335 031</b>	<b>-83 304</b>	<b>-853 355</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		94	10 821	400	0
Rentekostnader		87 736	117 078	100 400	113 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-87 641</b>	<b>-106 257</b>	<b>-100 000</b>	<b>-113 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</b>	<b>-183 304</b>	<b>-966 355</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-364 053	-441 287	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	24 563	24 563
Bygninger	10, 15	1 246 052	1 246 052
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 270 615</b>	<b>1 270 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	37
Kortsiktige fordringer		230 469	0
Forskuddsbetalte kostnader		265 424	252 825
Bank		2 049 688	572 505
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 545 581</b>	<b>825 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Udekket tap	12	-3 487 973	-3 123 920
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 484 373</b>	<b>-3 120 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	6 869 516	4 843 440
Borettsinnskudd	14, 15	158 400	158 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 916</b>	<b>5 001 840</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		8 886	4 193
Leverandørgjeld		262 305	210 268
Påløpne renter		605	0
Annen kortsiktig gjeld		858	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>272 653</b>	<b>214 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 300 569</b>	<b>5 216 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21  
Kjellervolla I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Thomas Holmsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Camilla Elisabeth Ryen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anita Irene Hammersgård  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 413 936	1 387 152
Stipulerte renter	100 224	159 840
Stipulerte avdrag	297 216	264 384
<b>Sum</b>	<b>1 811 376</b>	<b>1 811 376</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	78 201	0
<b>Sum</b>	<b>78 201</b>	<b>0</b>

Innkreving i forbindelse med avvik rørfornyning.



### NOTER

#### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
<b>Sum</b>	<b>14 100</b>	<b>10 100</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

#### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 713	4 675
<b>Sum</b>	<b>104 713</b>	<b>104 675</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

#### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	16 500	25 219
Teknisk bistand	21 894	19 679
Andre fremmede tjenester	4 050	0
Andre forvaltningstjenester	6 875	0
<b>Sum</b>	<b>49 319</b>	<b>44 898</b>

#### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	23 750	0
Vedlikehold bygg	31 493	55 237
Vedlikehold VVS	39 488	2 286
Vedlikehold utvendige anlegg	0	2 298
Andre drift/vedl. holdskostn.	19 871	0
Brannsikring	15 716	25 732
<b>Sum</b>	<b>130 317</b>	<b>85 553</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	57 344	43 317
<b>Sum</b>	<b>57 344</b>	<b>43 317</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	160 220	157 542
<b>Sum</b>	<b>160 220</b>	<b>157 542</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	10 742	12 517
Lyspærer, sikringer m.m.	75	0
Sanitær- og renholdskostnader	120	0
Verktøy og redskaper	373	0
Nøkler, låser og skilt	240	0
Kontorrekvisita	4 608	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	540	0
Generalforsamling/årsmøte	7 791	14 015
IT-Kostnader	5 420	1 021
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 758	3 054
<b>Sum</b>	<b>32 665</b>	<b>30 607</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 270	1 246 052	24 563
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 270	1 246 052	24 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 270	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 246 052	24 563
Antatt levetid i år :	5		

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



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	36	100	3 600

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-3 123 920</b>	<b>-2 682 633</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-364 053	-441 287
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-3 487 973</b>	<b>-3 123 920</b>

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

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	90497173875	60308095463	62018119388
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2013
Rentesats:	1.65 %	2.15 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.11.2046	30.06.2024	21.12.2021
Opprinnelig lånebeløp:	6 700 000	500 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	260 094	4 583 346
Avdrag i perioden:	18 185	72 393	4 583 346
Opptak i perioden:	6 700 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 681 815</b>	<b>187 701</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 551 811	0	0

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 027 916	5 001 840
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 270 615	1 270 615

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 082 412	6 158 400



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>610 905</b>	<b>1 342 020</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-364 053	-441 287
Opptak langsiktig gjeld	6 700 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-4 673 924	-289 828
B. Årets endringer disponible midler	1 662 023	-731 115
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 272 928</b>	<b>610 905</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 545 581	825 366
- Kortsiktig gjeld	272 653	214 461
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 272 928</b>	<b>610 905</b>



Resultat og balanse med noter for Kjellervolla I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjellervolla I Borettslag**

Styreleder	Thomas Holmsen (sign.)	11.02.2022
Styremedlem	Camilla Elisabeth Ryen (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Anita Irene Hammersgård (sign.)	10.02.2022



Til generalforsamlingen i Kjellervolla I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kjellervolla I Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 364 053. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of  
Independent Accounting Firms



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 17. februar 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 811 376	1 811 376	1 811 440	2 027 440
Andre inntekter	2	78 201	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 577</b>	<b>1 811 376</b>	<b>1 811 440</b>	<b>2 027 440</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	4	4 713	4 675	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		73 484	71 760	72 483	75 615
Konsulentjenester	5	49 319	44 898	0	0
Kontingenter		14 458	13 761	13 761	16 780
Drift og vedlikehold	6	130 317	85 553	160 000	33 500
Større vedlikehold/påkostninger		953 221	979 445	660 000	1 725 000
Forsikringer		98 230	105 300	111 400	103 400
Kommunale avgifter		412 050	439 387	461 400	474 000
Eiendomsskatt		65 868	60 062	63 100	70 000
Energi/fyring	7	57 344	43 317	43 000	66 500
Kabel-TV og bredbånd	8	160 220	157 542	165 500	168 500
Andre driftskostnader	9	32 665	30 607	25 000	28 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 165 989</b>	<b>2 146 407</b>	<b>1 894 744</b>	<b>2 880 795</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-276 412</b>	<b>-335 031</b>	<b>-83 304</b>	<b>-853 355</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		94	10 821	400	0
Rentekostnader		87 736	117 078	100 400	113 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-87 641</b>	<b>-106 257</b>	<b>-100 000</b>	<b>-113 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</b>	<b>-183 304</b>	<b>-966 355</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-364 053	-441 287	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-364 053</b>	<b>-441 287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	24 563	24 563
Bygninger	10, 15	1 246 052	1 246 052
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 270 615</b>	<b>1 270 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	37
Kortsiktige fordringer		230 469	0
Forskuddsbetalte kostnader		265 424	252 825
Bank		2 049 688	572 505
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 545 581</b>	<b>825 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Udekket tap	12	-3 487 973	-3 123 920
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 484 373</b>	<b>-3 120 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	6 869 516	4 843 440
Borettsinnskudd	14, 15	158 400	158 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 916</b>	<b>5 001 840</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		8 886	4 193
Leverandørgjeld		262 305	210 268
Påløpne renter		605	0
Annen kortsiktig gjeld		858	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>272 653</b>	<b>214 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 300 569</b>	<b>5 216 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 816 196</b>	<b>2 095 981</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21  
Kjellervolla I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Thomas Holmsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Camilla Elisabeth Ryen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anita Irene Hammersgård  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 413 936	1 387 152
Stipulerte renter	100 224	159 840
Stipulerte avdrag	297 216	264 384
<b>Sum</b>	<b>1 811 376</b>	<b>1 811 376</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	78 201	0
<b>Sum</b>	<b>78 201</b>	<b>0</b>

Innkrevning i forbindelse med avvik rørfornyning.



### NOTER

#### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
<b>Sum</b>	<b>14 100</b>	<b>10 100</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

#### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 713	4 675
<b>Sum</b>	<b>104 713</b>	<b>104 675</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

#### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	16 500	25 219
Teknisk bistand	21 894	19 679
Andre fremmede tjenester	4 050	0
Andre forvaltningstjenester	6 875	0
<b>Sum</b>	<b>49 319</b>	<b>44 898</b>

#### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	23 750	0
Vedlikehold bygg	31 493	55 237
Vedlikehold VVS	39 488	2 286
Vedlikehold utvendige anlegg	0	2 298
Andre drift/vedl. holdskostn.	19 871	0
Brannsikring	15 716	25 732
<b>Sum</b>	<b>130 317</b>	<b>85 553</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	57 344	43 317
<b>Sum</b>	<b>57 344</b>	<b>43 317</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	160 220	157 542
<b>Sum</b>	<b>160 220</b>	<b>157 542</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	10 742	12 517
Lyspærer, sikringer m.m.	75	0
Sanitær- og renholdskostnader	120	0
Verktøy og redskaper	373	0
Nøkler, låser og skilt	240	0
Kontorrekvisita	4 608	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	540	0
Generalforsamling/årsmøte	7 791	14 015
IT-Kostnader	5 420	1 021
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 758	3 054
<b>Sum</b>	<b>32 665</b>	<b>30 607</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 270	1 246 052	24 563
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 270	1 246 052	24 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 270	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 246 052	24 563
Antatt levetid i år :	5		

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



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	36	100	3 600

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-3 123 920</b>	<b>-2 682 633</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-364 053	-441 287
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-3 487 973</b>	<b>-3 123 920</b>

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

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	90497173875	60308095463	62018119388
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2013
Rentesats:	1.65 %	2.15 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.11.2046	30.06.2024	21.12.2021
Opprinnelig lånebeløp:	6 700 000	500 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	260 094	4 583 346
Avdrag i perioden:	18 185	72 393	4 583 346
Opptak i perioden:	6 700 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 681 815</b>	<b>187 701</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 551 811	0	0

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 027 916	5 001 840
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 270 615	1 270 615

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 082 412	6 158 400



NOTER

**Note 16 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>610 905</b>	<b>1 342 020</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-364 053	-441 287
Opptak langsiktig gjeld	6 700 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-4 673 924	-289 828
B. Årets endringer disponible midler	1 662 023	-731 115
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 272 928</b>	<b>610 905</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 545 581	825 366
- Kortsiktig gjeld	272 653	214 461
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 272 928</b>	<b>610 905</b>



Resultat og balanse med noter for Kjellervolla I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjellervolla I Borettslag**

Styreleder	Thomas Holmsen (sign.)	11.02.2022
Styremedlem	Camilla Elisabeth Ryen (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Anita Irene Hammersgård (sign.)	10.02.2022