



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 756 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE KJELLEMO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Håvard J Særsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 261 712	1 174 431
Sum inntekter		1 261 712	1 174 431
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 551	12 551
Annen driftskostnad	1,3,4,5	395 838	1 141 152
Sum kostnader		408 388	1 153 702
Driftsresultat		853 325	20 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 717	278
Sum finansinntekter		2 717	278
Annen finanskostnad		541 703	366 063
Sum finanskostnader		541 703	366 063
Netto finans		-538 986	-365 785
Ordinært resultat før skattekostnad		314 337	-345 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 337	-345 057
Årsresultat		314 339	-345 056
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		314 339	-345 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	36 210 000	36 210 000
Maskiner og anlegg	6	8 007	9 786
Sum varige driftsmidler		36 218 007	36 219 786
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	186 691	85 997
Sum finansielle anleggsmidler		186 691	85 997
Sum anleggsmidler		36 404 698	36 305 783
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		80 880	58 091
Sum fordringer		80 881	58 091
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 768	338 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 768	338 041
Sum omløpsmidler		615 649	396 132
SUM EIENDELER		37 020 347	36 701 915
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	65 000	65 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	707 607	393 268
Sum opptjent egenkapital		707 607	393 268
Sum egenkapital	9	772 607	458 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	19 057 000	21 000 500
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12	17 153 000	15 209 500
Sum annen langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 574	31 225
Annen kortsiktig gjeld	13	4 166	2 422
Sum kortsiktig gjeld		37 740	33 647
Sum gjeld		36 247 740	36 243 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 020 347	36 701 915



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 342613

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 756 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE KJELLEMO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Håvard J Særsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.04.2023



Organisasjonsnr: 816 756 812
VESTRE KJELLEMO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 261 712	1 174 431
Sum inntekter		1 261 712	1 174 431
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 551	12 551
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	395 838	1 141 152
Sum kostnader		408 388	1 153 702
Driftsresultat		853 325	20 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 717	278
Sum finansinntekter		2 717	278
Annen finanskostnad		541 703	366 063
Sum finanskostnader		541 703	366 063
Netto finans		-538 986	-365 785
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 337	-345 057
Årsresultat		314 339	-345 056
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		314 339	-345 056



Organisasjonsnr: 816 756 812
VESTRE KJELLEMO BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	36 210 000	36 210 000
Maskiner og anlegg	6	8 007	9 786
Sum varige driftsmidler		36 218 007	36 219 786

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	186 691	85 997
Sum finansielle anleggsmidler		186 691	85 997

Sum anleggsmidler		36 404 698	36 305 783
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		80 880	58 091
Sum fordringer		80 881	58 091

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 768	338 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 768	338 041

Sum omløpsmidler		615 649	396 132
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		37 020 347	36 701 915
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	707 607	393 268
Sum opptjent egenkapital		707 607	393 268

Sum egenkapital	9	772 607	458 268
------------------------	----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	19 057 000	21 000 500
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12	17 153 000	15 209 500
Sum annen langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 574	31 225
Annen kortsiktig gjeld	13	4 166	2 422
Sum kortsiktig gjeld		37 740	33 647
Sum gjeld		36 247 740	36 243 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 020 347	36 701 915



Organisasjonsnr: 816 756 812
VESTRE KJELLEMO 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



Disponible midler for Vestre Kjellemo Borettslag pr. 31.12.22

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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	362 485	595 274
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	314 339	-345 056
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 779	1 779
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-100 694	110 489
C: Årets endring disponible midler	215 424	-232 788
D: Disponible midler 31.12.	577 909	362 485
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	549 673	352 350



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		720 012	808 368	720 000	870 100
Innkrevde felleskostnader renter		541 700	366 063	357 288	714 918
Sum inntekter		1 261 712	1 174 431	1 077 288	1 585 018
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 501	5 184	5 400	5 700
Styreonorar	2	11 000	11 000	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 551	1 551	1 551	1 551
Forretningsførerhonorar		21 852	21 216	21 900	22 800
Kontigent NBBL		1 482	1 404	1 500	1 600
Sikringsfond felleskostnader		6 784	6 994	7 400	7 200
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Plenklipp		492	0	0	0
Vedlikehold	3	11 558	767 913	117 000	60 000
Serviceavtaler		7 157	17 141	10 700	11 300
Kabel-tv		72 644	64 584	67 900	80 100
Forsikring		31 434	29 456	32 000	34 000
Kommunale avgifter		222 116	213 613	295 500	355 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	699	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	320	0	0
Drift maskiner		198	178	1 000	1 000
Andre driftskostnader	4	4 957	3 015	20 200	20 900
Bomiljø		0	0	4 000	4 000
Avskrivninger	5	1 779	1 779	1 779	1 779
Sum driftskostnader		408 388	1 153 702	608 730	628 530
Driftsresultat		853 325	20 729	468 558	956 488
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 717	278	500	1 500
Rentekostnad		541 703	366 063	357 288	714 918
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-538 986	-365 785	-356 788	-713 418
Årsresultat		314 339	-345 056	111 770	243 070
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		314 339	-345 056	0	0
Sum overføringer		314 339	-345 056	0	0

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	33 710 000	33 710 000
Tomter	7, 12	2 500 000	2 500 000
Andre driftsmidler	6	8 007	9 786
Sum varige driftsmidler		36 218 007	36 219 786
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	186 691	85 997
Sum finansielle anleggsmidler		186 691	85 997
Sum anleggsmidler		36 404 698	36 305 783
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 236	10 135
Periodisert kostnad		52 644	47 956
Sum fordringer		80 881	58 091
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		534 768	338 041
Sum bankinnskudd og liknende		534 768	338 041
Sum omløpsmidler		615 649	396 132
SUM EIENDELER		37 020 347	36 701 915

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	9	707 607	393 268
Sum egenkapital	9	772 607	458 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	19 057 000	21 000 500
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	4 479 500	2 536 000
Borettsinnskudd	11, 12	12 673 500	12 673 500
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 574	31 225
Påløpne renter		3 968	2 244
Annen kortsiktig gjeld	13	198	178
Sum kortsiktig gjeld		37 740	33 647
Sum gjeld		36 247 740	36 243 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 020 347	36 701 915

Porsgrunn 31.12.2022
Vestre Kjellemo Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Line Johansen
Leder

Håvard J Særslund
Styremedlem

Grethe Johansen
Styremedlem

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 501	5 184
Sum	5 501	5 184

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	11 000	11 000
Sum	11 000	11 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	767 913
6604 Vedlikehold uteanlegg	839	0
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	10 719	0
Sum	11 558	767 913

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
7720 Generalforsamling/årsmøte	736	704
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 621	1 581
7790 Andre kostnader	1 250	0
Sum	4 957	3 015

Note 5 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	1 779	1 779
Sum	1 779	1 779

Note 6 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 791
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 791
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 785
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 007
Årets avskrivninger :	1 779
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	10

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

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



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 7 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 500 000	33 710 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Anskaffelsesår :	2015	2016
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	186 691	85 997
Sum	186 691	85 997

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



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	65 000	65 000
2070 Akkumulert resultat	707 607	393 268
Sum	772 607	458 268

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12132662892
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	23 536 500
Lånesaldo 01.01:	21 000 500
Avdrag i perioden:	1 943 500
Lånesaldo 31.12:	19 057 000
Saldo 5 år frem i tid:	19 057 000
Andelssaldo 01.01:	2 536 000
Innbetalt IN i perioden:	1 943 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	4 479 500
Sum pantegjeld for lån:	23 536 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132662892	3	1 917 500	5 752 500
	2	1 885 000	3 770 000
	2	1 852 500	3 705 000
	2	1 618 500	3 237 000
	1	1 592 500	1 592 500
	1	1 000 000	1 000 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12132662892 har første avdrag 30.06.2031 med kr 155 761	3	1 917 500	5 224
	2	1 885 000	5 136
	2	1 852 500	5 047
	2	1 618 500	4 410
	1	1 592 500	4 339
	1	1 000 000	2 724

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

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum	12	12 673 500	12 673 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		23 536 500	23 536 500
Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum		36 210 000	36 210 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		2 500 000	2 500 000
Bygninger, garasjer og boder		33 710 000	33 710 000
Sum		36 210 000	36 210 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper		198	178
Sum		198	178



Resultat og balanse med noter for Vestre Kjellemo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Kjellemo Borettslag

Styreleder	Line Johansen (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Grethe Johansen (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Håvard J Særslund (sign.)	13.02.2023



Styret i Vestre Kjellemo Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Tirsdag 21.03.2023 kl. 18:00

Tollnes Klubbhus, Nedre Mastemyr 21, 3736 Skien.

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

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 Vestre Kjellemo Borettslag for 2022

Generell informasjon

Vestre Kjellemo 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 Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Line Johansen, Kjellemojordet 21 - **På valg**
Styremedlem, Håvard J Særsland, Kjellemojordet 22
Styremedlem, Grethe Johansen, Kjellemojordet 21
Varamedlem, Reidun Mattson, Kjellemojordet 25 - **På valg**
Varamedlem, Elisabeth Strøm, Kjellemojordet 19 - **På valg**

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Leder: Line Johansen PÅ VALG

Varamedlem: Reidun Mattson PÅ VALG

Varamedlem: Elisabeth Strøm PÅ VALG

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 5 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har inngått en avtale med posten om pakkebokser i borettslaget. Skal vurdere ny plassering etter anleggsperioden er ferdig. Styret har vært i kontakt med Dnb og forhandlet nye lånerente og etablerte høyrentekontoer til fremtidige vedlikehold. Styret innhentet tilbud på asfaltert parkering ved postkassene, dette ble for dyrt. Styret undersøkt om det var lønnsomt å installere egne vannmålere, men det viste å ikke gi noe vesentlig besparelse.

Fremtidsplaner

Ny vurdering av plassering av pakkeboks. Styret vil fortsatt prøve å få ned felleskostnadene, blant annet gjennom å se på vedlikeholdsposter og avsetning på sparing på fremtidige vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Vestre Kjellemo Borettslag pr. 31.12.22

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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	362 485	595 274
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	314 339	-345 056
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 779	1 779
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-100 694	110 489
C: Årets endring disponible midler	215 424	-232 788
D: Disponible midler 31.12.	577 909	362 485
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	549 673	352 350



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		720 012	808 368	720 000	870 100
Innkrevde felleskostnader renter		541 700	366 063	357 288	714 918
Sum inntekter		1 261 712	1 174 431	1 077 288	1 585 018
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 501	5 184	5 400	5 700
Styreonorar	2	11 000	11 000	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 551	1 551	1 551	1 551
Forretningsførerhonorar		21 852	21 216	21 900	22 800
Kontigent NBBL		1 482	1 404	1 500	1 600
Sikringsfond felleskostnader		6 784	6 994	7 400	7 200
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Plenklipp		492	0	0	0
Vedlikehold	3	11 558	767 913	117 000	60 000
Serviceavtaler		7 157	17 141	10 700	11 300
Kabel-tv		72 644	64 584	67 900	80 100
Forsikring		31 434	29 456	32 000	34 000
Kommunale avgifter		222 116	213 613	295 500	355 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	699	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	320	0	0
Drift maskiner		198	178	1 000	1 000
Andre driftskostnader	4	4 957	3 015	20 200	20 900
Bomiljø		0	0	4 000	4 000
Avskrivninger	5	1 779	1 779	1 779	1 779
Sum driftskostnader		408 388	1 153 702	608 730	628 530
Driftsresultat		853 325	20 729	468 558	956 488
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 717	278	500	1 500
Rentekostnad		541 703	366 063	357 288	714 918
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-538 986	-365 785	-356 788	-713 418
Årsresultat		314 339	-345 056	111 770	243 070
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		314 339	-345 056	0	0
Sum overføringer		314 339	-345 056	0	0

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	33 710 000	33 710 000
Tomter	7, 12	2 500 000	2 500 000
Andre driftsmidler	6	8 007	9 786
Sum varige driftsmidler		36 218 007	36 219 786
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	186 691	85 997
Sum finansielle anleggsmidler		186 691	85 997
Sum anleggsmidler		36 404 698	36 305 783
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 236	10 135
Periodisert kostnad		52 644	47 956
Sum fordringer		80 881	58 091
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		534 768	338 041
Sum bankinnskudd og liknende		534 768	338 041
Sum omløpsmidler		615 649	396 132
SUM EIENDELER		37 020 347	36 701 915

Vestre Kjellemo Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	9	707 607	393 268
Sum egenkapital	9	772 607	458 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	19 057 000	21 000 500
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	4 479 500	2 536 000
Borettsinnskudd	11, 12	12 673 500	12 673 500
Sum langsiktig gjeld		36 210 000	36 210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 574	31 225
Påløpne renter		3 968	2 244
Annen kortsiktig gjeld	13	198	178
Sum kortsiktig gjeld		37 740	33 647
Sum gjeld		36 247 740	36 243 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 020 347	36 701 915

Porsgrunn 31.12.2022
Vestre Kjellemo Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Line Johansen
Leder

Håvard J Særslund
Styremedlem

Grethe Johansen
Styremedlem

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 501	5 184
Sum	5 501	5 184

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	11 000	11 000
Sum	11 000	11 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	767 913
6604 Vedlikehold uteanlegg	839	0
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	10 719	0
Sum	11 558	767 913

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
7720 Generalforsamling/årsmøte	736	704
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 621	1 581
7790 Andre kostnader	1 250	0
Sum	4 957	3 015

Note 5 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	1 779	1 779
Sum	1 779	1 779

Note 6 - Andre driftsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 791
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 791
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 785
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 007
Årets avskrivninger :	1 779
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	10

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

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



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 7 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 500 000	33 710 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 500 000	33 710 000
Anskaffelsesår :	2015	2016
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	186 691	85 997
Sum	186 691	85 997

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



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	65 000	65 000
2070 Akkumulert resultat	707 607	393 268
Sum	772 607	458 268

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12132662892
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	23 536 500
Lånesaldo 01.01:	21 000 500
Avdrag i perioden:	1 943 500
Lånesaldo 31.12:	19 057 000
Saldo 5 år frem i tid:	19 057 000
Andelssaldo 01.01:	2 536 000
Innbetalt IN i perioden:	1 943 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	4 479 500
Sum pantegjeld for lån:	23 536 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132662892	3	1 917 500	5 752 500
	2	1 885 000	3 770 000
	2	1 852 500	3 705 000
	2	1 618 500	3 237 000
	1	1 592 500	1 592 500
	1	1 000 000	1 000 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12132662892 har første avdrag 30.06.2031 med kr 155 761	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	3	1 917 500	5 224
	2	1 885 000	5 136
	2	1 852 500	5 047
	2	1 618 500	4 410
	1	1 592 500	4 339
	1	1 000 000	2 724

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

Vestre Kjellemo Borettslag



Noter for Vestre Kjellemo Borettslag orgnr: 816 756 812

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum	12	12 673 500	12 673 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		23 536 500	23 536 500
Borettsinnskudd		12 673 500	12 673 500
Sum		36 210 000	36 210 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		2 500 000	2 500 000
Bygninger, garasjer og boder		33 710 000	33 710 000
Sum		36 210 000	36 210 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper		198	178
Sum		198	178

Vestre Kjellemo Borettslag



Resultat og balanse med noter for Vestre Kjellemo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Kjellemo Borettslag

Styreleder	Line Johansen (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Grethe Johansen (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Håvard J Særslund (sign.)	13.02.2023



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 Vestre Kjellemo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Kjellemo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvike 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: HDJEV-ME6F-B5APB-MMB3C-W1CPC-FE7KN



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HDJEV-MEIGF-B5APB-MM33C-W1CPC-FE3KN

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/validator>



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 Vestre Kjellemo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Kjellemo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvike 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: HDJEV-ME6F-B5APB-MMB3C-W1CPC-FE7KN



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HDJEV-MEIGF-BSAPB-MM33C-W1CPC-FE3KN

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/validator>