



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arnholdt Dewey  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 120 480	2 294 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 120 480</b>	<b>2 294 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	51 345
Annen driftskostnad	1,3,4	2 339 930	12 444 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 396 979</b>	<b>12 495 742</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>723 501</b>	<b>-10 201 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		67 978	30 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 978</b>	<b>30 158</b>
Annen finanskostnad		1 097 412	563 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 097 412</b>	<b>563 437</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 029 434</b>	<b>-533 279</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-305 934</b>	<b>-10 734 622</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-305 934</b>	<b>-10 734 622</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-305 933</b>	<b>-10 734 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-305 933</b>	<b>-10 734 621</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 921 927	2 921 927
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 921 927</b>	<b>2 921 927</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	7	190 454	385 371
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>190 454</b>	<b>385 371</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 112 381</b>	<b>3 307 298</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		134 779	129 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>134 778</b>	<b>129 581</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 890 339	74 269
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 890 339</b>	<b>74 269</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 025 117</b>	<b>203 850</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 137 499</b>	<b>3 511 147</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-14 272 779	-13 966 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 272 779</b>	<b>-13 966 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-14 268 779</b>	<b>-13 962 846</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	18 957 546	14 445 696
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 220 863</b>	<b>14 709 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 220 863</b>	<b>14 709 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 914	2 367 248
Annen kortsiktig gjeld	12	77 501	397 732
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 415</b>	<b>2 764 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 406 278</b>	<b>17 473 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 137 499</b>	<b>3 511 147</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 526531

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arnholdt Dewey  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 951 700 215  
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 120 480	2 294 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 120 480</b>	<b>2 294 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	51 345
Annen driftskostnad	1, 3, 4	2 339 930	12 444 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 396 979</b>	<b>12 495 742</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>723 501</b>	<b>-10 201 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		67 978	30 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 978</b>	<b>30 158</b>
Annen finanskostnad		1 097 412	563 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 097 412</b>	<b>563 437</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 029 434</b>	<b>-533 279</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-305 934</b>	<b>-10 734 622</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-305 934</b>	<b>-10 734 622</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-305 933</b>	<b>-10 734 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-305 933</b>	<b>-10 734 621</b>



Organisasjonsnr: 951 700 215  
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 921 927	2 921 927
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 921 927</b>	<b>2 921 927</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	7	190 454	385 371
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>190 454</b>	<b>385 371</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 112 381</b>	<b>3 307 298</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		134 779	129 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>134 778</b>	<b>129 581</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 890 339	74 269
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 890 339</b>	<b>74 269</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 025 117</b>	<b>203 850</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 137 499</b>	<b>3 511 147</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-14 272 779	-13 966 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 272 779</b>	<b>-13 966 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-14 268 779</b>	<b>-13 962 846</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	18 957 546	14 445 696
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 220 863</b>	<b>14 709 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 220 863</b>	<b>14 709 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		107 914	2 367 248
Annen kortsiktig gjeld	12	77 501	397 732
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 415</b>	<b>2 764 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 406 278</b>	<b>17 473 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 137 499</b>	<b>3 511 147</b>



Organisasjonsnr: 951 700 215  
KJØLNESJORDET I 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 Kjølnesjordet I Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	-2 561 131	812 448
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-305 933	-10 734 621
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	4 511 850	6 872 975
Endring avsetning framtidig vedlikehold	194 917	488 067
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>4 400 834</b>	<b>-3 373 579</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 839 703</b>	<b>-2 561 131</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 797 233</b>	<b>-2 593 590</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 635 840	1 632 000	1 635 700	1 794 100
Innkrevde felleskostnader renter		1 188 000	339 360	1 187 900	1 084 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		296 640	323 040	296 400	325 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 120 480</b>	<b>2 294 400</b>	<b>3 120 000</b>	<b>3 204 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	10 500	9 099	11 300	11 000
Styrehonorar	2	50 000	45 000	45 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 050	6 345	6 400	7 000
Forretningsførerhonorar		105 648	101 118	103 000	108 200
Teknisk forvaltningsavtale		24 480	23 400	24 500	25 700
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 000	8 400
Kontigent NBBL		4 800	4 800	4 800	5 000
Sikringsfond felleskostnader		5 040	5 040	5 000	5 300
Andre tjenester		22 588	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		182 790	131 208	103 000	136 000
Vedlikehold	3	568 297	275 089	240 000	221 300
Vedlikehold med prosjektstyring	3	405 432	10 922 475	0	0
Serviceavtaler		42 339	57 035	0	0
Kabel-tv		183 520	173 921	188 000	196 000
Forsikring		94 907	90 213	97 500	105 700
Kommunale avgifter		581 534	547 838	576 000	610 600
Energi, strøm		91 793	80 842	100 000	100 000
Renhold, fellesareal		27	0	0	0
Verktøy, driftsmattriell, inventar		386	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 246	1 948	0	0
Andre driftskostnader	4	6 604	6 872	60 000	62 600
Bomiljø		0	5 501	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 396 979</b>	<b>12 495 742</b>	<b>1 572 500</b>	<b>1 652 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>723 501</b>	<b>-10 201 342</b>	<b>1 547 500</b>	<b>1 551 200</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		67 978	30 158	0	60 000
Rentekostnad		1 097 412	563 437	1 187 900	1 084 400
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 029 434</b>	<b>-533 279</b>	<b>-1 187 900</b>	<b>-1 024 400</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-305 933</b>	<b>-10 734 621</b>	<b>359 600</b>	<b>526 800</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-305 933	-10 734 621	359 600	0
Sum overføringer		-305 933	-10 734 621	359 600	526 800

Kjølnesjordet I Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 11	2 853 512	2 853 512
Tomter	6, 11	49 415	49 415
Innløste garasjer	5, 11	19 000	19 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 921 927</b>	<b>2 921 927</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	190 454	385 371
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>190 454</b>	<b>385 371</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 112 381</b>	<b>3 307 298</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre leierestanser		420	2 214
Andre fordringer		42 470	32 459
Periodisert kostnad		91 889	94 907
<b>Sum fordringer</b>		<b>134 778</b>	<b>129 581</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 890 339	74 269
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 890 339</b>	<b>74 269</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 025 117</b>	<b>203 850</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 137 499</b>	<b>3 511 147</b>

Kjølnesjordet I Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Oppjent egenkapital	8	-14 272 779	-13 966 846
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-14 268 779</b>	<b>-13 962 846</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	18 957 546	14 445 696
Borettsinnskudd	10, 11	263 317	263 317
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 220 863</b>	<b>14 709 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		77 501	20 000
Leverandørgjeld		107 914	2 367 248
Påløpne renter		0	200 522
Annen kortsiktig gjeld	12	0	177 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 415</b>	<b>2 764 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 406 278</b>	<b>17 473 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 137 499</b>	<b>3 511 147</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Kjølnesjordet I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Tom Arnholdt Dewey  
Leder

\_\_\_\_\_  
Trude Adelen Osnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mishan Linda Maria Karlsböck  
Styremedlem

**Kjølnesjordet I Borettslag**



## Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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.



## Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	10 500	9 099
<b>Sum</b>	<b>10 500</b>	<b>9 099</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	50 000	45 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>45 000</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	450 722	179 577
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	117 575	95 513
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	405 432	10 922 475
<b>Sum</b>	<b>973 729</b>	<b>11 197 564</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	3 274	3 134
7770 Bank og kortgebyrer	3 330	3 738
<b>Sum</b>	<b>6 604</b>	<b>6 872</b>

### Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1116 Innløste garasjer	19 000	19 000
<b>Sum</b>	<b>19 000</b>	<b>19 000</b>

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

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 853 512	49 415
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 853 512	49 415
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 853 512	49 415
Anskaffelsesår :	1953	1953
Antatt levetid i år :		

Kjølnesjordet I Borettslag



**Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215**

---

**Note 6 - Bygg og tomt**

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

**Kjølnesjordet I Borettslag**



## Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

### Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	190 454	385 371
<b>Sum</b>	<b>190 454</b>	<b>385 371</b>

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

### Note 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	4 000	4 000
2070 Akkumulert resultat	-14 272 779	-13 966 846
<b>Sum</b>	<b>-14 268 779</b>	<b>-13 962 846</b>

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

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



## Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

### Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:		nye balkonger	
Lånenummer:	16368078283	15068793316	12127722941
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2014
Rentesats:	5.75 %	6.15 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2053	29.01.2024	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	12 000 000	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	7 181 563	7 264 134
Avdrag i perioden:	0	11 681 563	306 588
Opptak i perioden:	12 000 000	4 500 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 000 000</b>	<b>0</b>	<b>6 957 546</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 777 406	0	5 127 337

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127722941	40	173 939	6 957 560
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368078283	40	300 000	12 000 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16368078283 har første avdrag 30.03.2029 med kr 54 463	40	300 000	454

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



## Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

### Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	263 317	263 317
<b>Sum</b>	<b>263 317</b>	<b>263 317</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	18 957 546	14 445 696
Borettsinnskudd	263 317	263 317
<b>Sum</b>	<b>19 220 863</b>	<b>14 709 013</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	49 415	49 415
Bygninger, garasjer og boder	2 872 512	2 872 512
<b>Sum</b>	<b>2 921 927</b>	<b>2 921 927</b>

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	177 210
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>177 210</b>

Kjølnesjordet I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjølnesjordet I Borettslag**

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	18.05.2025
Styremedlem	Trude Adelen Osnes (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Mishan Linda Maria Karlsböck (sign.)	18.05.2025



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet I Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 utilsiktede 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 20. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XF304-QWSTY-LOFGX-22ENW-7BH9S-73GZQ



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 08:26:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XF304-QWSTY-LOFGX-22ENW-7BH9S-73GZQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.