



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I 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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 212 800	2 160 000
Sum inntekter		2 212 800	2 160 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 345	51 345
Annen driftskostnad	1,3,4	1 513 888	1 438 451
Sum kostnader		1 565 233	1 489 796
Driftsresultat		647 567	670 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 103	2 900
Sum finansinntekter		8 103	2 900
Annen finanskostnad		214 748	159 599
Sum finanskostnader		214 748	159 599
Netto finans		-206 645	-156 700
Ordinært resultat før skattekostnad		440 922	513 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		440 922	513 505
Årsresultat		440 923	513 505
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		440 923	513 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 921 927	2 921 927
Sum varige driftsmidler		2 921 927	2 921 927
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	873 438	670 563
Sum finansielle anleggsmidler		873 438	670 563
Sum anleggsmidler		3 795 365	3 592 490
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		135 185	106 434
Sum fordringer		135 185	106 434
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		847 228	929 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 228	929 676
Sum omløpsmidler		982 413	1 036 111
SUM EIENDELER		4 777 778	4 628 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-3 232 225	-3 673 148
Sum opptjent egenkapital		-3 232 225	-3 673 148
Sum egenkapital	8	-3 228 225	-3 669 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	7 572 721	7 930 161
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
Sum annen langsiktig gjeld		7 836 038	8 193 478
Sum langsiktig gjeld		7 836 038	8 193 478
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 285	100 202
Annen kortsiktig gjeld		1 681	4 069
Sum kortsiktig gjeld		169 965	104 271
Sum gjeld		8 006 004	8 297 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 777 778	4 628 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 352758

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I 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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 212 800	2 160 000
Sum inntekter		2 212 800	2 160 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 345	51 345
Annen driftskostnad	1, 3, 4	1 513 888	1 438 451
Sum kostnader		1 565 233	1 489 796
Driftsresultat		647 567	670 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 103	2 900
Sum finansinntekter		8 103	2 900
Annen finanskostnad		214 748	159 599
Sum finanskostnader		214 748	159 599
Netto finans		-206 645	-156 700
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		440 922	513 505
Årsresultat		440 923	513 505
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		440 923	513 505



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 921 927	2 921 927
Sum varige driftsmidler		2 921 927	2 921 927
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	873 438	670 563
Sum finansielle anleggsmidler		873 438	670 563
Sum anleggsmidler		3 795 365	3 592 490
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		135 185	106 434
Sum fordringer		135 185	106 434
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		847 228	929 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 228	929 676
Sum omløpsmidler		982 413	1 036 111
SUM EIENDELER		4 777 778	4 628 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-3 232 225	-3 673 148
Sum opptjent egenkapital		-3 232 225	-3 673 148
Sum egenkapital	8	-3 228 225	-3 669 148



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	7 572 721	7 930 161
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
Sum annen langsiktig gjeld		7 836 038	8 193 478
Sum langsiktig gjeld		7 836 038	8 193 478
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 285	100 202
Annen kortsiktig gjeld		1 681	4 069
Sum kortsiktig gjeld		169 965	104 271
Sum gjeld		8 006 004	8 297 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 777 778	4 628 601



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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kjølnesjordet I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet I 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 oppfyller 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 07.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 1EA15-7BMNH-MXCMD-1AQNA-PQ1Z5-KD56K



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: 91.186.xxx.xxx

2023-03-07 17:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TEAT5-7BWNH-MXCIMD-TAONA-PO1Z5-KD56K

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>



Disponible midler for Kjølnesjordet I 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.	931 840	983 762
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	440 923	513 505
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-357 440	-385 132
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-202 875	-180 295
C: Årets endring disponible midler	-119 392	-51 922
D: Disponible midler 31.12.	812 448	931 840
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	788 583	913 525



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 625 280	1 602 720	1 625 400	1 632 000
Innkrevde felleskostnader renter		198 240	184 320	198 300	339 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		389 280	372 960	389 100	322 800
Sum inntekter		2 212 800	2 160 000	2 212 800	2 294 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 905	6 419	6 700	7 300
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 345	6 345	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		94 710	92 010	94 800	98 500
Teknisk forvaltningsavtale		20 712	20 112	20 800	21 600
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 000	8 000
Kontigent NBBL		4 560	4 320	4 500	4 800
Sikringsfond felleskostnader		4 800	4 320	4 500	5 000
Brøyting - strøing		49 244	36 275	30 000	31 500
Plenklipp		48 375	49 875	63 300	50 900
Vedlikehold	3	265 118	352 145	360 000	200 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	62 500	0	0	0
Serviceavtaler		38 754	15 756	26 700	39 000
Kabel-tv		167 522	167 522	175 900	175 900
Forsikring		85 914	81 050	85 900	95 800
Kommunale avgifter		526 115	473 200	496 900	632 000
Energi, strøm		100 713	107 294	132 500	150 300
Kontorrekvisita, trykksaker		3 134	1 761	0	0
Andre driftskostnader	4	26 813	18 393	60 000	60 000
Sum driftskostnader		1 565 233	1 489 796	1 621 900	1 632 000
Driftsresultat		647 567	670 204	590 900	662 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 103	2 900	0	0
Rentekostnad		214 748	159 599	198 300	339 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-206 645	-156 700	-198 300	-339 400
Arsresultat		440 923	513 505	392 600	322 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		440 923	513 505	0	0
Sum overføringer		440 923	513 505	0	0

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	2 853 512	2 853 512
Tomter	6, 11	49 415	49 415
Innløste garasjer	5, 11	19 000	19 000
Sum varige driftsmidler		2 921 927	2 921 927
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	873 438	670 563
Sum finansielle anleggsmidler		873 438	670 563
Sum anleggsmidler		3 795 365	3 592 490
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 865	18 315
Andre leierestanser		2 774	2 205
Periodisert kostnad		108 546	85 914
Sum fordringer		135 185	106 434
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		847 228	929 676
Sum bankinnskudd og liknende		847 228	929 676
Sum omløpsmidler		982 413	1 036 111
SUM EIENDELER		4 777 778	4 628 601

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	8	-3 232 225	-3 673 148
Sum egenkapital	8	-3 228 225	-3 669 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	7 572 721	7 930 161
Borettsinnskudd	10, 11	263 317	263 317
Sum langsiktig gjeld		7 836 038	8 193 478
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 200
Leverandørgjeld		168 285	100 202
Påløpne renter		1 681	869
Sum kortsiktig gjeld		169 965	104 271
Sum gjeld		8 006 004	8 297 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 777 778	4 628 601

Porsgrunn 31.12.2022
Kjølnesjordet I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Mishan Linda Maria Karlsböck
Styremedlem

Melinda Christin Roppestad Westgård
Styremedlem

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 905	6 419
Sum	6 905	6 419

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	26 245	52 294
6602 Vedlikehold VVS	24 352	15 517
6603 Vedlikehold av el.anlegg	89 346	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	125 175	284 334
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	62 500	0
Sum	327 618	352 145

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
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 025	0
6462 Containerleie, søppeltømming	18 631	12 403
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 978	1 892
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 656	2 583
Sum	26 813	18 393

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1116 Innløste garasjer	19 000	19 000
Sum	11 19 000	19 000

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

Note 6 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	873 438	670 563
Sum	873 438	670 563

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

Note 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	4 000	4 000
2070 Akkumulert resultat	-3 232 225	-3 673 148
Sum	-3 228 225	-3 669 148

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

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

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	12127722941
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	7 930 161
Avdrag i perioden:	357 440
Lånesaldo 31.12:	7 572 721
Saldo 5 år frem i tid:	5 773 828

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127722941	40	189 318	7 572 720

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	263 317	263 317
Sum	11	263 317

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 572 721	7 930 161
Borettsinnskudd	263 317	263 317
Sum	7 836 038	8 193 478
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	49 415	49 415
Bygninger, garasjer og boder	2 872 512	2 872 512
Sum	2 921 927	2 921 927



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjølnesjordet I Borettslag

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Mishan Linda Maria Karlsböck (sign.)	24.02.2023
Styremedlem	Melinda Christin Roppestad Westgård (sign.)	06.03.2023