



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 938 044  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JOHNSEJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Grundsund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 306 400	2 157 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 306 400</b>	<b>2 157 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	60 473	47 343
Annen driftskostnad	1,3,4,5	871 184	913 454
<b>Sum kostnader</b>		<b>931 656</b>	<b>960 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 374 744</b>	<b>1 196 802</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 526	3 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 526</b>	<b>3 100</b>
Annen finanskostnad		425 694	544 315
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>425 694</b>	<b>544 315</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-424 168</b>	<b>-541 215</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>950 575</b>	<b>655 588</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>950 575</b>	<b>655 588</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>950 576</b>	<b>655 587</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>950 576</b>	<b>655 587</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,15	38 958 572	38 958 572
Maskiner og anlegg	6	16 023	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 974 595</b>	<b>38 958 572</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	8	492 873	442 642
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>492 873</b>	<b>442 642</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 467 469</b>	<b>39 401 214</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	197 387	180 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>197 387</b>	<b>180 588</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 158 572	1 066 986
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 158 572</b>	<b>1 066 986</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 355 959</b>	<b>1 247 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	3 100	3 100



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	5 025 876	4 075 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 025 876</b>	<b>4 075 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>5 028 976</b>	<b>4 078 400</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,15	25 435 509	26 220 895
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14,15	10 146 876	10 146 876
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 582 385</b>	<b>36 367 771</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 582 385</b>	<b>36 367 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		190 211	184 700
Annen kortsiktig gjeld	16	21 855	17 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>212 067</b>	<b>202 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 794 452</b>	<b>36 570 388</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239465

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 938 044  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JOHNSEJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Grundsund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 986 938 044  
JOHNSEJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 306 400	2 157 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 306 400</b>	<b>2 157 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	60 473	47 343
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	871 184	913 454
<b>Sum kostnader</b>		<b>931 656</b>	<b>960 798</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 374 744</b>	<b>1 196 802</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 526	3 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 526</b>	<b>3 100</b>
Annen finanskostnad		425 694	544 315
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>425 694</b>	<b>544 315</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-424 168</b>	<b>-541 215</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>950 575</b>	<b>655 588</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>950 576</b>	<b>655 587</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>950 576</b>	<b>655 587</b>



Organisasjonsnr: 986 938 044  
JOHNSEJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,15	38 958 572	38 958 572
Maskiner og anlegg	6	16 023	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 974 595</b>	<b>38 958 572</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	492 873	442 642
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>492 873</b>	<b>442 642</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 467 469</b>	<b>39 401 214</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	9	197 387	180 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>197 387</b>	<b>180 588</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 158 572	1 066 986
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 158 572</b>	<b>1 066 986</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 355 959</b>	<b>1 247 574</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	5 025 876	4 075 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 025 876</b>	<b>4 075 300</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>5 028 976</b>	<b>4 078 400</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,15	25 435 509	26 220 895
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14,	10 146 876	10 146 876
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 582 385</b>	<b>36 367 771</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 582 385</b>	<b>36 367 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		190 211	184 700
Annen kortsiktig gjeld	16	21 855	17 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>212 067</b>	<b>202 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 794 452</b>	<b>36 570 388</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>



Organisasjonsnr: 986 938 044  
JOHNSEJORDET 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 Johnsejordet Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 regnskapestimatene 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, 24.03.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: OYSNY-X3ZDC-X35V2-W66DH-DD2SZ-V5G8V



# 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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-24 15:20:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OYSNY-X3ZDC-X35VZ-W66DH-DD2SZ-V5G8V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## **Styret i Johnsejordet Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Mandag 25.04.2022 kl.18:00  
Møtested er ikke fastsatt

### **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**

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

### **8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

Det har kommet inn ett forslag til generalforsamling

Siden det ikke foreligger noen skriftlig vedtak, men kun ett muntlig fra tidlig styremøte ang. forandringer på f.eks. terrasser, markiser, hekker og annet på boligområdet, men at rekkene har blitt enige om hvordan dette skal se ut og være. Så er det dessverre ikke alltid at dette skjer.



Vi vil ha ett vedtak og avstemming på at det er styret og ikke beboerne i rekka som skal avgjøre og bestemme forandringer som kan gjøres.

Alle ønsker om forandringer eller installasjoner skal sendes styreleder for behandling i styre.

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 Johnsejordet Borettslag for 2021

### Generell informasjon

Johnsejordet Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Finn Grundsund, Øvre Johnsejordet 6  
Styremedlem, Svein O Hanssen, Nedre Johnsejordet 14  
Styremedlem, Ole Johnny Ødegård, Øvre Johnsejordet 17  
Varamedlem, Tom Solvik, Nedre Johnsejordet 10  
Varamedlem, Kate Folkestad, Øvre Johnsejordet 7

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 20 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 1 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Det ble gjennomført en heldags dugnad med stor innsats fra beboerne med b.la. å få klippet og rettet opp hekker, som p.g.a. korona ikke ble tatt året før.

Dagen ble avsluttet med en hyggelig grillkveld.

Ny avtale om brøyting er inngått med Glenn Grava

Alle kummer og stoppekraner er sjekket og kartlagt og lagt inn i eget oversiktskart.

Inngått ny avtale med Telenor/ canal digital og utskifting av dekodere og rutere.

Redskapsbod er skinet opp med hyller og kroker av styret.

Det er blitt holdt flere grill kvelder, med godt fremmøte.

### Fremtidsplaner

Planlegger ny dugnad mai 2022

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2022



## Disponible midler for Johnsejordet Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	1 044 957	1 183 178
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	950 576	655 587
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 006	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-20 029	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-785 386	-743 142
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-50 231	-50 667
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>98 936</b>	<b>-138 221</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 143 892</b>	<b>1 044 957</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 137 272</b>	<b>1 044 874</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 000 680	733 956	1 000 600	967 600
Innkrevde felleskostnader renter		524 520	741 396	524 500	534 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		781 200	682 248	781 300	804 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 306 400</b>	<b>2 157 600</b>	<b>2 306 400</b>	<b>2 306 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 007	5 833	6 100	6 200
Styrehonorar	2	53 000	43 000	43 000	53 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 473	4 343	6 100	7 500
Forretningsførerhonorar		73 434	71 274	73 500	75 700
Teknisk forvaltningsavtale		15 587	15 140	15 600	16 100
Medlemskontigent		6 199	6 199	6 200	6 200
Kontigent NBBL		3 348	3 255	3 400	3 500
Sikringsfond felleskostnader		3 348	3 162	3 200	3 500
Brøyting - strøing		0	4 688	30 000	40 000
Plenklipp		42 404	41 169	40 000	45 000
Vedlikehold	3	21 386	27 631	50 000	50 000
Serviceavtaler		11 831	11 475	11 500	11 900
Kabel-tv		185 237	174 695	175 700	194 500
Forsikring		88 587	93 970	101 000	95 700
Kommunale avgifter		380 120	433 460	433 500	399 200
Energi, strøm		10 461	7 775	10 000	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 396	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		5 734	0	0	0
Drift maskiner		0	780	0	0
Andre driftskostnader	4	10 654	11 552	26 500	26 500
Bomiljø		2 841	0	0	0
Avskrivninger	5	4 006	0	0	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>931 656</b>	<b>960 798</b>	<b>1 035 300</b>	<b>1 048 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 374 744</b>	<b>1 196 802</b>	<b>1 271 100</b>	<b>1 257 900</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 526	3 100	0	0
Rentekostnad		425 694	544 315	524 500	534 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-424 168</b>	<b>-541 215</b>	<b>-524 500</b>	<b>-534 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>950 576</b>	<b>655 587</b>	<b>746 600</b>	<b>723 900</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		950 576	655 587	0	0
Sum overføringer		950 576	655 587	0	0



## Balanse pr 31.12.21 for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 15	37 023 572	37 023 572
Tomter	7, 15	1 935 000	1 935 000
Andre driftsmidler	6	16 023	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 974 595</b>	<b>38 958 572</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	492 873	442 642
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>492 873</b>	<b>442 642</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 467 469</b>	<b>39 401 214</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 621	83
Andre leierestanser		555	205
Andre fordringer	9	0	25
Periodisert kostnad		190 211	180 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>197 387</b>	<b>180 588</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 158 572	1 066 986
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 158 572</b>	<b>1 066 986</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 355 959</b>	<b>1 247 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>



## Balanse pr 31.12.21 for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	3 100	3 100
Opptjent egenkapital	10	5 025 876	4 075 300
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>5 028 976</b>	<b>4 078 400</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	11, 15	25 435 509	26 220 895
Borettsinnskudd	12, 15	9 765 000	9 765 000
Garasje innskudd	13	196 000	196 000
Andre innskudd	14	185 876	185 876
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 582 385</b>	<b>36 367 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		190 211	184 700
Påløpne renter		2 578	2 293
Garasjedrift 1	16	19 277	15 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>212 067</b>	<b>202 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 794 452</b>	<b>36 570 388</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Johnsejordet Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Finn Grundsund  
Leder

\_\_\_\_\_  
Svein O Hanssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Johnny Ødegård  
Styremedlem



## Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 007	5 833
<b>Sum</b>	<b>6 007</b>	<b>5 833</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	53 000	43 000
<b>Sum</b>	<b>53 000</b>	<b>43 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	20 504	20 801
6602 Vedlikehold VVS	0	1 064
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	3 766
6620 Vedlikehold utstyr	882	0
6630 Egenandel skader	0	2 000
<b>Sum</b>	<b>21 386</b>	<b>27 631</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	4 849	5 204
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 496	1 496
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 992	2 028
7790 Andre kostnader	1 450	2 176
<b>Sum</b>	<b>10 654</b>	<b>11 552</b>

### 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	4 006	0
<b>Sum</b>	<b>4 006</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	pc med skriver
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	20 029
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 029
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 006
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 023
Årets avskrivninger :	4 006
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

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 Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 023 572	1 935 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 023 572	1 935 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 023 572	1 935 000
Anskaffelsesår :	2005	2005
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	492 873	442 642
<b>Sum</b>	<b>492 873</b>	<b>442 642</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 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>25</b>



## Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 100	3 100
2070 Akkumulert resultat	5 025 876	4 075 300
<b>Sum</b>	<b>5 028 976</b>	<b>4 078 400</b>

### Note 11 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135432251</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	28 500 000
Lånesaldo 01.01:	26 220 895
Avdrag i perioden:	785 386
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>25 435 509</b>
Saldo 5 år frem i tid:	21 278 850

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135432251	31	820 500	25 435 500

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	9 765 000	9 765 000
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>9 765 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	196 000	196 000
<b>Sum</b>	<b>196 000</b>	<b>196 000</b>

### Note 14 - Andre innskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	185 876	185 876
<b>Sum</b>	<b>185 876</b>	<b>185 876</b>



## Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	25 435 509	26 220 895
Borettsinnskudd	9 765 000	9 765 000
<b>Sum</b>	<b>35 200 509</b>	<b>35 985 895</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	1 935 000	1 935 000
Bygninger, garasjer og boder	37 023 572	37 023 572
<b>Sum</b>	<b>38 958 572</b>	<b>38 958 572</b>

### Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	19 277	15 625
<b>Sum</b>	<b>19 277</b>	<b>15 625</b>

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Johnsejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Johnsejordet Borettslag**

Styreleder	Finn Grundsund (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	Svein O Hanssen (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Ole Johnny Ødegård (sign.)	21.03.2022



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 Johnsejordet Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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:

Pennco Dokumentnrøkket: OYSNY-X3ZDC-X35V2-W66DH-DD2SZ-V5G8V



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 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, 24.03.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: OYSNY-X3ZDC-X35V2-W66DH-DD2SZ-V5G8V



# 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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-24 15:20:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OYSNY-X3ZDC-X35VZ-W66DH-DD2SZ-V5G8V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

16



## Disponible midler for Johnsejordet Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	1 044 957	1 183 178
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	950 576	655 587
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 006	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-20 029	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-785 386	-743 142
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-50 231	-50 667
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>98 936</b>	<b>-138 221</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 143 892</b>	<b>1 044 957</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 137 272</b>	<b>1 044 874</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 000 680	733 956	1 000 600	967 600
Innkrevde felleskostnader renter		524 520	741 396	524 500	534 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		781 200	682 248	781 300	804 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 306 400</b>	<b>2 157 600</b>	<b>2 306 400</b>	<b>2 306 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 007	5 833	6 100	6 200
Styrehonorar	2	53 000	43 000	43 000	53 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 473	4 343	6 100	7 500
Forretningsførerhonorar		73 434	71 274	73 500	75 700
Teknisk forvaltningsavtale		15 587	15 140	15 600	16 100
Medlemskontigent		6 199	6 199	6 200	6 200
Kontigent NBBL		3 348	3 255	3 400	3 500
Sikringsfond felleskostnader		3 348	3 162	3 200	3 500
Brøyting - strøing		0	4 688	30 000	40 000
Plenklipp		42 404	41 169	40 000	45 000
Vedlikehold	3	21 386	27 631	50 000	50 000
Serviceavtaler		11 831	11 475	11 500	11 900
Kabel-tv		185 237	174 695	175 700	194 500
Forsikring		88 587	93 970	101 000	95 700
Kommunale avgifter		380 120	433 460	433 500	399 200
Energi, strøm		10 461	7 775	10 000	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 396	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		5 734	0	0	0
Drift maskiner		0	780	0	0
Andre driftskostnader	4	10 654	11 552	26 500	26 500
Bomiljø		2 841	0	0	0
Avskrivninger	5	4 006	0	0	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>931 656</b>	<b>960 798</b>	<b>1 035 300</b>	<b>1 048 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 374 744</b>	<b>1 196 802</b>	<b>1 271 100</b>	<b>1 257 900</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 526	3 100	0	0
Rentekostnad		425 694	544 315	524 500	534 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-424 168</b>	<b>-541 215</b>	<b>-524 500</b>	<b>-534 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>950 576</b>	<b>655 587</b>	<b>746 600</b>	<b>723 900</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		950 576	655 587	0	0
Sum overføringer		950 576	655 587	0	0

Johnsejordet Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 15	37 023 572	37 023 572
Tomter	7, 15	1 935 000	1 935 000
Andre driftsmidler	6	16 023	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 974 595</b>	<b>38 958 572</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	492 873	442 642
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>492 873</b>	<b>442 642</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 467 469</b>	<b>39 401 214</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 621	83
Andre leierestanser		555	205
Andre fordringer	9	0	25
Periodisert kostnad		190 211	180 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>197 387</b>	<b>180 588</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 158 572	1 066 986
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 158 572</b>	<b>1 066 986</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 355 959</b>	<b>1 247 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>

Johnsejordet Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	3 100	3 100
Opptjent egenkapital	10	5 025 876	4 075 300
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>5 028 976</b>	<b>4 078 400</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	11, 15	25 435 509	26 220 895
Borettsinnskudd	12, 15	9 765 000	9 765 000
Garasje innskudd	13	196 000	196 000
Andre innskudd	14	185 876	185 876
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 582 385</b>	<b>36 367 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		190 211	184 700
Påløpne renter		2 578	2 293
Garasjedrift 1	16	19 277	15 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>212 067</b>	<b>202 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 794 452</b>	<b>36 570 388</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 823 428</b>	<b>40 648 788</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Johnsejordet Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Finn Grundsund  
Leder

\_\_\_\_\_  
Svein O Hanssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Johnny Ødegård  
Styremedlem

Johnsejordet Borettslag



## Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 007	5 833
<b>Sum</b>	<b>6 007</b>	<b>5 833</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	53 000	43 000
<b>Sum</b>	<b>53 000</b>	<b>43 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Johnsejordet Borettslag



## Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	20 504	20 801
6602 Vedlikehold VVS	0	1 064
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	3 766
6620 Vedlikehold utstyr	882	0
6630 Egenandel skader	0	2 000
<b>Sum</b>	<b>21 386</b>	<b>27 631</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	4 849	5 204
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 496	1 496
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 992	2 028
7790 Andre kostnader	1 450	2 176
<b>Sum</b>	<b>10 654</b>	<b>11 552</b>

### 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	4 006	0
<b>Sum</b>	<b>4 006</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	pc med skriver
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	20 029
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 029
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 006
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 023
Årets avskrivninger :	4 006
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

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 Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 023 572	1 935 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 023 572	1 935 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 023 572	1 935 000
Anskaffelsesår :	2005	2005
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	492 873	442 642
<b>Sum</b>	<b>492 873</b>	<b>442 642</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 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>25</b>



## Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

### Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 100	3 100
2070 Akkumulert resultat	5 025 876	4 075 300
<b>Sum</b>	<b>5 028 976</b>	<b>4 078 400</b>

### Note 11 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135432251</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	28 500 000
Lånesaldo 01.01:	26 220 895
Avdrag i perioden:	785 386
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>25 435 509</b>
Saldo 5 år frem i tid:	21 278 850

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135432251	31	820 500	25 435 500

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	9 765 000	9 765 000
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>9 765 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	196 000	196 000
<b>Sum</b>	<b>196 000</b>	<b>196 000</b>

### Note 14 - Andre innskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	185 876	185 876
<b>Sum</b>	<b>185 876</b>	<b>185 876</b>

Johnsejordet Borettslag



Noter for Johnsejordet Borettslag orgnr: 986 938 044

**Note 15 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	25 435 509	26 220 895
Borettsinnskudd	9 765 000	9 765 000
<b>Sum</b>	<b>35 200 509</b>	<b>35 985 895</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	1 935 000	1 935 000
Bygninger, garasjer og boder	37 023 572	37 023 572
<b>Sum</b>	<b>38 958 572</b>	<b>38 958 572</b>

**Note 16 - Garasjedrift**

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	19 277	15 625
<b>Sum</b>	<b>19 277</b>	<b>15 625</b>

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Johnsejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Johnsejordet Borettslag**

Styreleder	Finn Grundsund (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	Svein O Hanssen (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Ole Johnny Ødegård (sign.)	21.03.2022