



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 380 420  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Linn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 08.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	880 152	796 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 152</b>	<b>796 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	34 230	34 230
Annen driftskostnad	3,4,5,6	585 561	724 610
<b>Sum kostnader</b>		<b>619 791</b>	<b>758 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 361</b>	<b>37 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 061	6 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		153 044	90 981
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 984</b>	<b>-84 355</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	114 377	-46 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		612 500	612 500
Sum varige driftsmidler		612 500	612 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		612 500	612 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 912	16 714
Andre fordringer		192 559	154 609
Sum fordringer		195 471	171 323
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 141	124 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 141	124 824
Sum omløpsmidler		395 611	296 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 008 111</b>	<b>908 646</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 363 768	2 478 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 363 768</b>	<b>-2 478 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 362 168</b>	<b>-2 476 545</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 038 220	3 109 184
Øvrig langsiktig gjeld		102 400	102 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 140 620</b>	<b>3 211 584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		228 226	172 628
Annen kortsiktig gjeld		1 433	980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 659</b>	<b>173 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 370 279</b>	<b>3 385 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 008 111</b>	<b>908 646</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567526

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 380 420  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Linn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 948 380 420  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	880 152	796 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 152</b>	<b>796 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	34 230	34 230
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	585 561	724 610
<b>Sum kostnader</b>		<b>619 791</b>	<b>758 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 361</b>	<b>37 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 061	6 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		153 044	90 981
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 984</b>	<b>-84 355</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	114 377	-46 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>



Organisasjonsnr: 948 380 420  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		612 500	612 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		612 500	612 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 912	16 714
Andre fordringer		192 559	154 609
Sum fordringer		195 471	171 323
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 141	124 824
Sum omløpsmidler		395 611	296 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 008 111</b>	<b>908 646</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	2 363 768	2 478 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 363 768</b>	<b>-2 478 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 362 168</b>	<b>-2 476 545</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 038 220	3 109 184
Øvrig langsiktig gjeld	102 400	102 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 140 620</b>	<b>3 211 584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	228 226	172 628
Annen kortsiktig gjeld	1 433	980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>229 659</b>	<b>173 608</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 370 279</b>	<b>3 385 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 008 111</b>	<b>908 646</b>



Organisasjonsnr: 948 380 420  
KJELLERVOLLA BORETTSLAG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4260.00	4230.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	30000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34260.00	34230.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Innkalling til ordinær generalforsamling 07.05.2024 for 221 Kjellervolla Borettslag 2.

Det vil sendes ut stemmesedler 07.05.2024 kl 12:00. Det vil være mulig å stemme frem til 08.05.2024 klokken 12:00.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret på mail: [Kjellervollabr12@borimail.no](mailto:Kjellervollabr12@borimail.no) innen 06.05.2024 klokken 12:00

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg



## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Vegard Aasen velges til møteleder. Linn Cantigas fra BORI BBL velges til sekretær. Magnar Hjellevat Barsnes signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsmelding for 2023 ligger vedlagt

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 880 152 (mot budsjett 881 015)

Utgifter: 406 345 (mot budsjett 405 333)

Resultat: 114 377(mot budsjett 105 333)

Avviket mellom regnskap og budsjett er kostnader til teknisk bistand og egenandeler forsikringsskader. Borettslaget har lave disponible midler og styret er anbefalt å øke felleskostnadene.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000,- Honoraret fordeles internt av styret.

## Sak 5: Personvalg

Vedtekter § 8-1 Styret:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer

Styreleder Vegard Aasen og styremedlem Magnar Hjellevat Barsnes ble valgt for 2 år i 2023 og er ikke på valg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:



- Petter L. Nøstdal
- Samad Ahmadi

Kandidater til **Varamedlem og valgkomite (1år)**:

- Jardar Nuland Østbø
- ROLF GEORG SVENDSMARK



## Kjellervolla II Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Vegard Aasen (mob. 90557089)	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Magnar Hjelleflet Barsnes	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Niels Jan Kück	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Petter Nøstdal	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem:	Rolf Svendmark	(valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem:	Jardar Nuland Østbø	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Varamedlem Rolf Svendmark  
Varamedlem Jardar Nuland Østbø

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Styreleder Vegard Aasen:	som delegat
Styremedlem Niels Jan Kück:	som varadelegat

### SELSKAPSFORMASJON

Kjellervolla Borettslag 2 ble stiftet 8/5-1958 og har orgnr. 948 380 420.

Borettslaget består av 16 andelsboliger fordelt på 3 bygninger med adressene Buegata 1 A-F, Buegata 2 A-F og Elvegata 49.

Eiendommen har gnr 83, bnr 444 og 472 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm



## **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets orgnr. 948 380 420. Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no) Eventuelle papirfakturaer stiles slik: Kjellervolla Borettslag 2, Postboks 323, 2001 Lillestrøm

## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utredning av behov for rørfornyning*

Overfor eiere og beboere siste år er det utgitt diverse informasjon og avholdt møter, samt gjennomført velferdstiltak og arrangementer:

- *Info/rundskriv*
- *Dugnad (inkl. leie av containere)*
- *Velferdstiltak – juletretenning og sommerfest (Buegata 1)*

Annet som eiere, beboere og andre interesserte har fått informasjon om:

- *Nabovarsler om nybygg – Varslet eiere/beboere fortløpende.*

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

Godkjent av styret, den 16. april 2024.



**Kjellervolla Borettslag 2**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Kjellervolla Borettslag 2 org.nr. 948380420



## Resultatregnskap 2023

Kjellervolla Borettslag 2  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	880 152	796 656	880 015	1 081 269
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>880 152</b>	<b>796 656</b>	<b>880 015</b>	<b>1 081 269</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	34 230	34 230	34 230	34 230
Konsulenttjenester	3	114 450	74 189	78 622	80 633
Kontingenter		6 529	6 529	6 530	6 530
Rep og vedlikehold	4	24 959	90 000	10 000	20 001
Forsikringer		88 288	72 128	80 600	98 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	261 312	406 511	326 000	406 000
Energi og fyring		3 187	3 326	3 500	3 500
Kabel-TV og telefoni		71 759	58 462	67 000	80 000
Andre driftskostnader	6	15 077	13 465	18 200	20 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>619 791</b>	<b>758 840</b>	<b>624 682</b>	<b>749 094</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>260 361</b>	<b>37 816</b>	<b>255 333</b>	<b>332 175</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		7 061	6 626	0	0
Finanskostnad		153 044	90 981	150 000	190 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-145 984</b>	<b>-84 355</b>	<b>-150 000</b>	<b>-190 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>	<b>105 333</b>	<b>142 175</b>
Overført udekket tap	9	114 377	-46 539	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>114 377</b>	<b>-46 539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Kjellervolla Borettslag 2



## Balanse 31.12.2023

Kjellervolla Borettslag 2  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	591 802	591 802
Tomt	7	20 698	20 698
Sum varige driftsmidler		612 500	612 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>612 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		192 559	154 609
Kundefordringer		2 912	16 714
Sum fordringer		195 471	171 323
Bankinnskudd, kasse o.l.		200 141	124 824
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>395 611</b>	<b>296 146</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 008 111</b>	<b>908 646</b>

Balanserapport 2023 for Kjellervolla Borettslag 2



## Balanse 31.12.2023

Kjellervolla Borettslag 2  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Udekket tap	9	-2 363 768	-2 478 145
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 362 168</b>	<b>-2 476 545</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	3 038 220	3 109 184
Borettsinnskudd	12	102 400	102 400
Sum langsiktig gjeld		3 140 620	3 211 584
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		228 226	172 628
Annen kortsiktig gjeld		1 433	980
Sum kortsiktig gjeld		229 659	173 608
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 370 279</b>	<b>3 385 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 008 111</b>	<b>908 646</b>

Kjellervolla Borettslag 2

Vegard Aasen  
Styrets leder

Petter Ludvig Nøstdal  
Styremedlem

Niels Jan Kück  
Styremedlem

Magnar Hjellevat Barsnes  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Kjellervolla Borettslag 2



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	657 168	619 392	657 015	821 269
3617	Andel renter særfordelt lån	149 976	82 536	150 000	190 000
3618	Andel avdrag særfordelt lån	73 008	94 728	73 000	70 000
	<b>Sum felleskostnader</b>	<b>880 152</b>	<b>796 656</b>	<b>880 015</b>	<b>1 081 269</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 375	4 363	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	56 178	56 076	58 622	58 632
Teknisk bistand	47 700	0	0	1
Vedlikeholdsplan	0	13 750	15 000	0
HMS	6 198	0	0	17 000
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>114 450</b>	<b>74 189</b>	<b>78 622</b>	<b>80 633</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	4 959	0	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	85 000	0	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	5 000	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>24 959</b>	<b>90 000</b>	<b>10 000</b>	<b>20 000</b>

## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	212 906	367 805	283 000	350 000
Eiendomsskatt	48 406	38 706	43 000	56 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>261 312</b>	<b>406 511</b>	<b>326 000</b>	<b>406 000</b>

## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/containerer	11 867	10 985	12 000	14 000
Generalforsamling/årsmøte	2 010	1 280	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>15 077</b>	<b>13 465</b>	<b>18 200</b>	<b>20 200</b>





## Note 7 Anleggsmidler

	<b>Tomt</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	20 698	591 802
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 698	591 802
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	
Bokført verdi pr.31.12	20 698	591 802
Anskaffelsesår	1954	1954
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1600 fordelt på 16 å kr. 100.

## Note 9 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 478 145	-2 431 606
Tilført til/fra EK fra årets resultat	114 377	-46 539
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 363 768	-2 478 145

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



## Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 4	3 038 220	3 109 184
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>3 038 220</b>	<b>3 109 184</b>

## Note 11 Pantelån

### **DNB BANK ASA**

Renter 31.12.23: 5,74%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2021

3 250 000

Nedbetalt tidligere

140 816

Nedbetalt i år

70 964

Lånesaldo 31.12

3 038 220

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2046

**Sum langsiktig gjeld**

3 038 220

## Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 140 620	3 211 584
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	612 500	612 500
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 392 400	6 392 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 14 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>122 539</b>	<b>289 133</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	114 377	-46 539
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-70 964	-120 055
B. Årets endring i disponible midler	43 413	-166 594
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>165 952</b>	<b>122 539</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	395 611	296 146
- Kortsiktig gjeld	229 659	173 608
= <b>Disponible midler 31.12</b>	<b>165 952</b>	<b>122 539</b>



## 221 2023 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato  
**Nøstdal, Petter Ludvig** 2024-03-12

Identifikasjon  
 bankID™ Nøstdal, Petter Ludvig

Navn Dato  
**Kück, Niels Jan** 2024-04-03

Identifikasjon  
 bankID™ Kück, Niels Jan

Navn Dato  
**Barsnes, Magnar Hjellevat** 2024-03-26

Identifikasjon  
 bankID™ Barsnes, Magnar Hjellevat

Navn Dato  
**Aasen, Vegard** 2024-04-03

Identifikasjon  
 bankID™ Aasen, Vegard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Kjellervolla Borettslag 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjellervolla Borettslag 2 som viser et overskudd på NOK 114 377. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## *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 brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 16. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/16/2024 23:34:28

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.