



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I 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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 16.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 000	2 112 000
Sum inntekter		2 160 000	2 112 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 345	49 545
Annen driftskostnad	1,3,4	1 438 451	1 960 579
Sum kostnader		1 489 796	2 010 124
Driftsresultat		670 204	101 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 900	4 318
Sum finansinntekter		2 900	4 318
Annen finanskostnad		159 599	210 006
Sum finanskostnader		159 599	210 006
Netto finans		-156 700	-205 688
Ordinært resultat før skattekostnad		513 505	-103 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		513 505	-103 812
Årsresultat		513 505	-103 812
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		513 505	-103 812



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	670 563	490 268
Sum finansielle anleggsmidler		670 563	490 268
Sum anleggsmidler		3 592 490	3 412 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		106 434	104 990
Sum fordringer		106 434	104 990
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		929 676	965 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		929 676	965 275
Sum omløpsmidler		1 036 111	1 070 266
SUM EIENDELER		4 628 601	4 482 461
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	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-3 673 148	-4 186 653
Sum opptjent egenkapital		-3 673 148	-4 186 653
Sum egenkapital	8	-3 669 148	-4 182 653
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	7 930 161	8 315 292
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
Sum annen langsiktig gjeld		8 193 478	8 578 609
Sum langsiktig gjeld		8 193 478	8 578 610
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 202	81 050
Annen kortsiktig gjeld		4 069	5 454
Sum kortsiktig gjeld		104 271	86 504
Sum gjeld		8 297 749	8 665 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 628 601	4 482 461



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 228407

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 700 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET I 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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 000	2 112 000
Sum inntekter		2 160 000	2 112 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 345	49 545
Annen driftskostnad	1, 3, 4	1 438 451	1 960 579
Sum kostnader		1 489 796	2 010 124
Driftsresultat		670 204	101 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 900	4 318
Sum finansinntekter		2 900	4 318
Annen finanskostnad		159 599	210 006
Sum finanskostnader		159 599	210 006
Netto finans		-156 700	-205 688
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		513 505	-103 812
Årsresultat		513 505	-103 812
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		513 505	-103 812



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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	670 563	490 268
Sum finansielle anleggsmidler		670 563	490 268

Sum anleggsmidler		3 592 490	3 412 195
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		106 434	104 990
Sum fordringer		106 434	104 990

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		929 676	965 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		929 676	965 275

Sum omløpsmidler		1 036 111	1 070 266
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		4 628 601	4 482 461
----------------------	--	------------------	------------------

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	-3 673 148	-4 186 653
Sum opptjent egenkapital		-3 673 148	-4 186 653

Sum egenkapital	8	-3 669 148	-4 182 653
------------------------	----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	7 930 161	8 315 292
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	263 317	263 317
Sum annen langsiktig gjeld		8 193 478	8 578 609
Sum langsiktig gjeld		8 193 478	8 578 610
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 202	81 050
Annen kortsiktig gjeld		4 069	5 454
Sum kortsiktig gjeld		104 271	86 504
Sum gjeld		8 297 749	8 665 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 628 601	4 482 461



Organisasjonsnr: 951 700 215
KJØLNESJORDET I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Kjølnesjordet I Borettslag pr. 31.12.21

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.	983 762	1 109 795
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	513 505	-103 812
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-385 132	-360 861
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-180 295	338 639
C: Årets endring disponible midler	-51 922	-126 033
D: Disponible midler 31.12.	931 840	983 762
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	913 525	961 221



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 602 720	1 495 680	1 602 900	1 625 400
Innkrevde felleskostnader renter		184 320	290 880	184 200	198 300
Innkrevde felleskostnader avdrag		372 960	325 440	372 900	389 100
Sum inntekter		2 160 000	2 112 000	2 160 000	2 212 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 419	6 232	6 500	6 700
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 345	4 545	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		92 010	89 310	92 000	94 800
Teknisk forvaltningsavtale		20 112	19 536	20 200	20 800
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 000	8 000
Kontigent NBBL		4 320	4 200	4 200	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 320	4 080	4 100	4 500
Brøyting - strøing		36 275	14 250	30 000	30 000
Plenklipp		49 875	51 750	63 300	63 300
Vedlikehold	3	352 145	911 872	360 000	360 000
Serviceavtaler		15 756	36 319	26 700	26 700
Kabel-tv		167 522	106 267	168 000	175 900
Forsikring		81 050	69 524	75 100	85 900
Kommunale avgifter		473 200	530 100	530 400	496 900
Energi, strøm		107 294	79 336	87 800	132 500
Kontorrekvisita, trykksaker		1 761	0	0	0
Andre driftskostnader	4	18 393	29 804	60 000	60 000
Sum driftskostnader		1 489 796	2 010 124	1 587 700	1 621 900
Driftsresultat		670 204	101 876	572 300	590 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 900	4 318	0	0
Rentekostnad		159 599	210 006	184 200	198 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-156 700	-205 688	-184 200	-198 300
Årsresultat		513 505	-103 812	388 100	392 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		513 505	-103 812	0	0
Sum overføringer		513 505	-103 812	0	0

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
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	670 563	490 268
Sum finansielle anleggsmidler		670 563	490 268
Sum anleggsmidler		3 592 490	3 412 195
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 315	22 540
Andre leierestanser		2 205	1 400
Periodisert kostnad		85 914	81 050
Sum fordringer		106 434	104 990
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		929 676	965 275
Sum bankinnskudd og liknende		929 676	965 275
Sum omløpsmidler		1 036 111	1 070 266
SUM EIENDELER		4 628 601	4 482 461

Kjølnesjordet I Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	8	-3 673 148	-4 186 653
Sum egenkapital	8	-3 669 148	-4 182 653
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	7 930 161	8 315 292
Borettsinnskudd	10, 11	263 317	263 317
Sum langsiktig gjeld		8 193 478	8 578 610
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 200	4 500
Leverandørgjeld		100 202	81 050
Påløpne renter		869	954
Sum kortsiktig gjeld		104 271	86 504
Sum gjeld		8 297 749	8 665 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 628 601	4 482 461

Porsgrunn 31.12.21
Kjølnesjordet I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Trude Adelen Osnes
Styremedlem

Mishan Linda Maria Karlsböck
Styremedlem

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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	6 419	6 232
Sum	6 419	6 232

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	52 294	14 742
6602 Vedlikehold VVS	15 517	28 696
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	728 722
6604 Vedlikehold uteanlegg	284 334	129 713
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	352 145	911 872

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	12 403	24 296
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 892	1 892
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 583	2 320
Sum	18 393	29 804

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	670 563	490 268
Sum	670 563	490 268

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

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

Kjølnesjordet I Borettslag



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	4 000	4 000
2070 Akkumulert resultat	-3 673 148	-4 186 653
Sum	-3 669 148	-4 182 653

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:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	8 315 292
Avdrag i perioden:	385 132
Lånesaldo 31.12:	7 930 161
Saldo 5 år frem i tid:	5 931 537

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127722941	40	198 254	7 930 160

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 930 161	8 315 292
Borettsinnskudd	263 317	263 317
Sum	8 193 478	8 578 610
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

Kjølnesjordet I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Kjølnesjordet I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjølnesjordet I Borettslag

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Mishan Linda Maria Karlsböck (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Trude Adelen Osnes (sign.)	28.03.2022



Styret i Kjølnesjordet I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 20.04.2022 kl.18:00

Ute i grøntanlegg i nr 17/avtalt lokale.

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 delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

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 Kjølnesjordet I Borettslag for 2021

Generell informasjon

Kjølnesjordet I 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, Tom Arnholdt Dewey, Skrukkerødtoppen 20
Styremedlem, Mishan Linda Maria Karlsböck, Jotunvegen 9
Styremedlem, Trude Adelen Osnes, Kjølnesjordet 17
Varamedlem, Melinda Christin Roppestad Westgård, Kjølnesjordet 17
Varamedlem, Lars Kjærsgaard, Amtmann Berghs gate 5

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 7 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 4 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Møtene er avholdt digitalt og det har vært hyppig kontakt mellom styremedlemmene pr telefon og data.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Generelt vedlikehold. Behandle regnskap og budsjett. Arbeidet med oppgradering av balkonger og inngått avtale med PBBL.

Fremtidsplaner

Generelt vedlikehold. Behandle regnskap og budsjett. Utarbeide forslag til nye balkonger i samarbeid med PBBL teknisk.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2022



Disponible midler for Kjølnesjordet I 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.	983 762	1 109 795
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	513 505	-103 812
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-385 132	-360 861
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-180 295	338 639
C: Årets endring disponible midler	-51 922	-126 033
D: Disponible midler 31.12.	931 840	983 762
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	913 525	961 221



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 602 720	1 495 680	1 602 900	1 625 400
Innkrevde felleskostnader renter		184 320	290 880	184 200	198 300
Innkrevde felleskostnader avdrag		372 960	325 440	372 900	389 100
Sum inntekter		2 160 000	2 112 000	2 160 000	2 212 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 419	6 232	6 500	6 700
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 345	4 545	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		92 010	89 310	92 000	94 800
Teknisk forvaltningsavtale		20 112	19 536	20 200	20 800
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 000	8 000
Kontigent NBBL		4 320	4 200	4 200	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 320	4 080	4 100	4 500
Brøyting - strøing		36 275	14 250	30 000	30 000
Plenklipp		49 875	51 750	63 300	63 300
Vedlikehold	3	352 145	911 872	360 000	360 000
Serviceavtaler		15 756	36 319	26 700	26 700
Kabel-tv		167 522	106 267	168 000	175 900
Forsikring		81 050	69 524	75 100	85 900
Kommunale avgifter		473 200	530 100	530 400	496 900
Energi, strøm		107 294	79 336	87 800	132 500
Kontorrekvisita, trykksaker		1 761	0	0	0
Andre driftskostnader	4	18 393	29 804	60 000	60 000
Sum driftskostnader		1 489 796	2 010 124	1 587 700	1 621 900
Driftsresultat		670 204	101 876	572 300	590 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 900	4 318	0	0
Rentekostnad		159 599	210 006	184 200	198 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-156 700	-205 688	-184 200	-198 300
Årsresultat		513 505	-103 812	388 100	392 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		513 505	-103 812	0	0
Sum overføringer		513 505	-103 812	0	0



Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
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	670 563	490 268
Sum finansielle anleggsmidler		670 563	490 268
Sum anleggsmidler		3 592 490	3 412 195
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 315	22 540
Andre leierestanser		2 205	1 400
Periodisert kostnad		85 914	81 050
Sum fordringer		106 434	104 990
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		929 676	965 275
Sum bankinnskudd og liknende		929 676	965 275
Sum omløpsmidler		1 036 111	1 070 266
SUM EIENDELER		4 628 601	4 482 461



Balanse pr 31.12.21 for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	8	-3 673 148	-4 186 653
Sum egenkapital	8	-3 669 148	-4 182 653
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	7 930 161	8 315 292
Borettsinnskudd	10, 11	263 317	263 317
Sum langsiktig gjeld		8 193 478	8 578 610
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 200	4 500
Leverandørgjeld		100 202	81 050
Påløpne renter		869	954
Sum kortsiktig gjeld		104 271	86 504
Sum gjeld		8 297 749	8 665 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 628 601	4 482 461

Porsgrunn 31.12.21
Kjølnesjordet I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Trude Adelen Osnes
Styremedlem

Mishan Linda Maria Karlsböck
Styremedlem



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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 419	6 232
Sum	6 419	6 232

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	52 294	14 742
6602 Vedlikehold VVS	15 517	28 696
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	728 722
6604 Vedlikehold uteanlegg	284 334	129 713
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	352 145	911 872

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	12 403	24 296
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 892	1 892
7770 Bank- / og kortgebyr, betalingsgebyr	2 583	2 320
Sum	18 393	29 804

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	670 563	490 268
Sum	670 563	490 268



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

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



Noter for Kjølnesjordet I Borettslag orgnr: 951 700 215

Note 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	4 000	4 000
2070 Akkumulert resultat	-3 673 148	-4 186 653
Sum	-3 669 148	-4 182 653

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:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	8 315 292
Avdrag i perioden:	385 132
Lånesaldo 31.12:	7 930 161
Saldo 5 år frem i tid:	5 931 537

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127722941	40	198 254	7 930 160

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 930 161	8 315 292
Borettsinnskudd	263 317	263 317
Sum	8 193 478	8 578 610
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.)	28.03.2022
Styremedlem	Mishan Linda Maria Karlsböck (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Trude Adelen Osnes (sign.)	28.03.2022



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 Kjølnesjordet I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnesjordet I 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 avvikle 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:

Perneo Dokumentnøkkel: W0P5N-30HF4-0LSU7-7DOC1-1CB3Z-B6MPLU



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 29.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: W0PSN-30HF4-0LSUY-7DOC1-1CB3Z-B6MPU



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

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W0PSN-30HF4-0LSUY-7DOCT-1CB3Z-B6MPU

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>

15



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

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

Porsgrunn, 29.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: W0PSN-30HF4-0LSUY-7DOC1-1CB3Z-B6MPU



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

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W0PSN-30HF4-0LSUY-7DOCT-1CB3Z-B6MPU

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>