



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 287 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Håkon Johansen Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,15	2 979 336	3 003 523
Sum inntekter		2 603 419	2 722 357
Kostnader			
Lønnskostnad	3	81 474	84 434
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	12 000	12 000
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	1 124 526	1 294 075
Sum kostnader		1 217 998	1 390 509
Driftsresultat		1 761 338	1 613 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 610	28 507
Sum finansinntekter		17 610	28 507
Annen rentekostnad		430 938	634 657
Sum finanskostnader		430 938	634 657
Netto finans		413 328	606 150
Ordinært resultat før skattekostnad		1 348 008	1 006 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 348 008	1 006 864
Årsresultat		1 348 008	1 006 864
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 348 009	1 006 864
Sum overføringer og disponeringer		1 348 009	1 006 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	59 821 400	59 821 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	70 000	82 000
Sum varige driftsmidler		59 891 400	59 903 400
Sum anleggsmidler		59 891 400	59 903 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 055	6 233
Andre fordringer	14	62 752	29 377
Sum fordringer		65 807	35 610
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 923	1 475 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 923	1 475 922
Sum omløpsmidler		1 920 730	1 511 531
SUM EIENDELER		61 812 130	61 414 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 389 115	12 041 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		13 204 115	11 856 106
Sum egenkapital	18	13 389 115	12 041 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	18 372 256	21 777 791
Øvrig langsiktig gjeld	15	29 819 938	27 453 420
Sum annen langsiktig gjeld		48 192 194	49 231 211
Sum langsiktig gjeld		48 192 194	49 231 211
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 392	120 094
Annen kortsiktig gjeld	16	13 430	22 520
Sum kortsiktig gjeld		230 821	142 614
Sum gjeld		48 423 015	49 373 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 812 130	61 414 931
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	48 192 194	49 231 211



Årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 368 917	1 252 557
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 348 009	1 006 864
Tilbakeføring av avskrivning	12 000	12 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 405 535	-1 979 869
Endringer i andre langsiktige poster	2 366 518	1 077 365
B. Årets endring disponible midler	320 992	116 360
C. Disponible midler	1 689 909	1 368 917
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 920 730	1 511 531
Kortsiktig gjeld	-230 821	-142 614
C. Disponible midler	1 689 909	1 368 917

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Løeinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 552 058	2 709 907	2 674 858	2 328 668
Sum løeinntekt		2 552 058	2 709 907	2 674 858	2 328 668
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	51 361	12 450	10 000	10 000
Sum annen inntekt		51 361	12 450	10 000	10 000
Sum inntekt		2 603 419	2 722 357	2 684 858	2 338 668
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 474	10 434	10 434	10 434
Styrehonorar	3	74 000	74 000	74 000	74 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	12 000	12 000	12 000	12 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	63 744	95 944	110 000	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	194 711	132 414	124 000	130 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	213 306	199 016	214 000	215 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	6 000	6 000	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	7 813	7 851	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	225 474	401 506	190 000	117 000
Revisjonshonorar	10	5 092	5 006	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		99 630	96 732	100 000	102 000
Andre honorar	11	21 980	11 597	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	1 721	0	0
TV/bredbånd		161 811	211 872	218 000	145 000
Forsikring		123 346	117 167	125 000	134 000
Andre kostnader	12	1 619	7 249	3 000	4 000
Sum kostnad		1 217 998	1 390 509	1 195 434	1 068 434
Driftsresultat før IN		1 385 421	1 331 848	1 489 424	1 270 234
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	375 917	281 166	0	0
Driftsresultat etter IN		1 761 338	1 613 014	1 489 424	1 270 234
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 610	28 507	0	0
Rentekostnad		430 938	634 657	603 911	299 737
Netto finansposter		413 328	606 150	603 911	299 737
Årsresultat		1 348 009	1 006 864	885 513	970 497
Overført til/fra annen egenkapital		1 348 009	1 006 864	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 348 009	1 006 864	0	0



Balanse 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	59 821 400	59 821 400
Andre driftsmidler	13	70 000	82 000
Sum anleggsmidler		59 891 400	59 903 400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 055	6 233
Andre kortsiktige fordringer	14	5 428	9 902
Forskuddsbetalte kostnader		57 324	19 475
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 854 923	1 475 922
Sum omløpsmidler		1 920 730	1 511 531
SUM EIENDELER		61 812 130	61 414 931



Balanse 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 204 115	11 856 106
Sum opptjent egenkapital		13 204 115	11 856 106
Sum egenkapital	18	13 389 115	12 041 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	18 372 256	21 777 791
Borettsinnskudd		14 861 600	14 861 600
IN nedbetalt fellesgjeld	15	14 958 338	12 591 820
Sum langsiktig gjeld		48 192 194	49 231 211
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 392	120 094
Påløpne renter		1 657	3 341
Annen kortsiktig gjeld	16	11 773	19 179
Sum kortsiktig gjeld		230 821	142 614
Sum gjeld		48 423 015	49 373 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 812 130	61 414 931
Pantstillelser	17	48 192 194	49 231 211
Sted: _____	Dato: _____		

Håkon Johansen Bakke
Styreleder

Silje Sætre
Styremedlem

Ronny Bremnes
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 246 836	1 246 836
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	207 348	207 348
3650 Innkrevde felleskostn. renter	441 278	632 066
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	656 597	623 657
Sum	2 552 058	2 709 907

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3955 Fellesvaskeri	9 050	12 450
3999 Andre inntekter	42 311	0
Sum	51 361	12 450

Konto 3999 gjelder erstatning utbetalt av forsikringsselskap i forbindelse med en tidligere skadesak.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	7 474	10 434
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	74 000	74 000
Sum	81 474	84 434

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	63 744	95 944
Sum	63 744	95 944



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	90 000	54 355
6361 Fast renhold	0	37 295
6362 Skadedyrutryddelse	19 475	18 275
6390 Andre driftskostnader	0	1 125
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	12 499
6392 Containerleie/tømming	12 736	8 865
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	72 500	0
Sum	194 711	132 414

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	213 306	199 016
Sum	213 306	199 016

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	6 000	6 000
Sum	6 000	6 000

Beløpet gjelder programlisens for Bevar vedlikeholdsplan.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 450
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 850	4 835
6552 Driftsmateriell	963	566
Sum	7 813	7 851



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	6 318	0
6602 Vedlikehold VVS	144 715	11 336
6603 Vedlikehold elektro	11 375	5 182
6616 Vedlikehold vaskeri	4 553	3 981
6617 Vedlikehold brannvernustyr	13 628	177 459
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 184	665
6630 Egenandel forsikring	15 000	0
6644 Fasade/balkonger	18 754	6 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	196 883
6648 Vedlikehold dører og porter	948	0
Sum	225 474	401 506

Konto 6602 gjelder i hovedsak nye varmtvannsbeholdere.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 092	5 006
Sum	5 092	5 006

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 980	9 816
6720 Juridisk honorar	0	1 781
6730 Teknisk honorar	15 000	0
Sum	21 980	11 597

Konto 6714 omfatter årlig honorar for IN-avtale.

Konto 6730 gjelder konsulenthonorar i forbindelse med tak og fasade.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7719 Møter, div. styret	0	704
7770 Betalingskostnader	1 054	999
7773 Omkostninger innkreving	405	418
7790 Andre kostnader	0	5 000
7795 Husleietap	159	128
Sum	1 619	7 249



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Note 13 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl. Terrasse og redskapsbod tomt)	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 821 400	120 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 821 400	120 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	50 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 821 400	70 000
Årets avskrivninger :	0	12 000
Anskaffelsesår :	2006	2016
Antatt levetid i år :		10

Borettslaget eier tomten. G.nr/ b.nr 231/251, og utgjør kr. 10 767 852,- av byggets verdi. Bygget ble total renoveret i 2005/2006. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisnr. 78187550. Borettslaget er tilknyttet Stifelsen Borettslagenes Sikringsfond fra 1. oktober 2009.

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1532 Tilgode, viderefaktureres	5 246	2 529
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	5 468
1570 Andre kortsiktige fordringer	182	1 905
Sum	5 428	9 902

Konto 1570 - beløpet gjelder renter fra Klare Finans, dette blir ubetalt i 2021.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	12127049333	71628283685	12120876587
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012	2011
Rentesats:	1.65 %	1.65 %	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2023	30.06.2033	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	260 000	2 087 260	36 895 588
Lånesaldo 01.01:	112 508	1 236 833	20 428 450
Avdrag i perioden:	27 320	81 018	3 297 197
Lånesaldo 31.12:	85 187	1 155 815	17 131 253
Saldo 5 år frem i tid:	0	721 817	14 412 334
Andelssaldo 01.01:	0	0	12 591 820
Innbetalt IN i perioden:	0	0	2 742 434
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	375 917
Andelssaldo 31.12:	0	0	14 958 338
Sum pantegjeld for lån:	85 187	1 155 815	32 089 591

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120876587	1	1 212 545	1 212 545
	1	1 160 948	1 160 948
	1	1 066 352	1 066 352
	1	1 013 191	1 013 191
	1	991 203	991 203
	1	919 377	919 377
	2	890 646	1 781 292
	1	861 916	861 916
	1	844 326	844 326
	2	809 145	1 618 290
	1	731 749	731 749
	1	722 367	722 367
	1	703 018	703 018
	1	644 971	644 971
	1	630 899	630 899
	1	623 863	623 863
	1	484 705	484 705
	1	452 168	452 168
	1	370 565	370 565
	1	195 446	195 446
	1	101 632	101 632
	1	201	201
	1	188	188
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127049333	1	3 972	3 972
	1	3 529	3 529
	2	3 215	6 430
	1	3 154	3 154
	3	2 837	8 511
	2	2 775	5 550
	3	2 711	8 133



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjølberggata 13

Langsiktig gjeld

	2	2 332	4 664
	2	2 271	4 542
	1	2 206	2 206
	5	2 018	10 090
	4	1 954	7 816
	5	1 892	9 460
	1	1 640	1 640
	3	1 388	4 164
	1	1 323	1 323
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71628283685	1	51 889	51 889
	1	45 237	45 237
	1	44 160	44 160
	1	43 674	43 674
	1	42 046	42 046
	2	41 815	83 630
	1	40 865	40 865
	1	39 049	39 049
	1	38 408	38 408
	1	37 602	37 602
	1	36 494	36 494
	1	35 702	35 702
	2	33 114	66 228
	3	32 080	96 240
	3	31 045	93 135
	1	30 770	30 770
	2	30 411	60 822
	2	29 144	58 288
	1	26 356	26 356
	1	26 019	26 019
	1	25 322	25 322
	1	23 949	23 949
	1	23 231	23 231
	1	22 724	22 724
	1	22 471	22 471
	1	17 458	17 458
	1	13 347	13 347
	1	7 040	7 040
	1	3 661	3 661

Lån 1212.08.76587 er tatt opp i DnB Boligkreditt AS i 2010. Renten er flytende.

Lån 7162.82.83685 er tatt opp i DnB Boligkreditt AS i 2012. Renten er flytende.

Lån 1212.08.76587 er tatt opp i DnB Bank ASA i 2014. Renten er flytende.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjøllberggata 13

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	7 018	7 405
2980 Andre påløpte kostnader	0	10 139
2985 Mellomregning finansieringsforetak	3 055	0
2997 IN konto betalinger	1 700	1 635
Sum	11 773	19 179

Note 17 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	33 330 594
Innskuddskapital	14 861 600
Boligselskapets pantsikrede gjeld	48 192 194
Bokført verdi av pantsatt eiendom	59 821 400

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 15 077 800,-.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Kjøllberggata 13

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	185 000	0	185 000
Sum innskutt egenkapital	185 000	0	185 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 856 106	1 348 009	13 204 115
Sum opptjent egenkapital	11 856 106	1 348 009	13 204 115
Sum egenkapital	12 041 106	1 348 009	13 389 115



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kjøllberggata 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kjøllberggata 13

Styreleder	Håkon Johansen Bakke (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Silje Sætre (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Ronny Bremnes (sign.)	08.03.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kjølberggata 13

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kjølberggata 13s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 348 009. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Borettslaget Kjøberggata 13

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2021
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor