



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 106 082  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Knut Lurås Abrahamsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 394 948	2 773 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 394 948</b>	<b>2 773 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	49 547	22 821
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	1 456 489	1 732 244
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 506 036</b>	<b>1 755 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>888 912</b>	<b>1 018 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		11 465	2 755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 465</b>	<b>2 755</b>
Annen finanskostnad		706 946	837 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>706 946</b>	<b>837 361</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-695 481</b>	<b>-834 606</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>193 431</b>	<b>184 173</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>193 431</b>	<b>184 173</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 432</b>	<b>184 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>193 432</b>	<b>184 174</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,16	107 472 398	107 487 386
Maskiner og anlegg	8	235 270	266 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 707 668</b>	<b>107 754 377</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	10	750 956	569 415
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>750 956</b>	<b>569 415</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 458 624</b>	<b>108 323 792</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	-16 074	274 203
<b>Sum fordringer</b>		<b>-16 074</b>	<b>274 203</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		626 428	378 264
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>626 428</b>	<b>378 264</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>610 354</b>	<b>652 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 068 978</b>	<b>108 976 260</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	190 000	190 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 466 231	1 272 799
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 466 231</b>	<b>1 272 799</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>1 656 231</b>	<b>1 462 799</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,16	34 575 000	34 625 000
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15,16	72 775 000	72 725 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 350 000</b>	<b>107 350 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 350 000</b>	<b>107 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 281	97 991
Skyldige offentlige avgifter		9	5
Annen kortsiktig gjeld	17	17 457	65 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 747</b>	<b>163 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 412 747</b>	<b>107 513 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 068 978</b>	<b>108 976 260</b>



## Disponible midler for Klosterfoss Park Borettslag pr. 31.12.20

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	489 007	412 199
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	193 432	184 174
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	31 722	31 722
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	14 987	-137 386
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-181 540	-1 703
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>58 600</b>	<b>76 807</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>547 607</b>	<b>489 007</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>665 541</b>	<b>416 391</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 295 892	1 365 852	1 296 154	1 382 891
Innkrevde felleskostnader renter		706 967	837 270	866 000	553 472
Leieinntekt garasjer		95 256	93 366	95 256	95 256
Leieinntekt lokaler		0	0	33 532	-18 708
Andre inntekter		5 200	4 200	4 800	5 580
Brensel		-530	0	0	0
Målingsbasert inntekt		250 907	397 008	372 468	373 668
Salgsinntekter		41 256	76 148	52 164	52 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 394 948</b>	<b>2 773 844</b>	<b>2 720 374</b>	<b>2 444 323</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Varekjøp for videresalg		0	28 350	0	0
Revisjonshonorar	1	6 143	5 961	6 200	6 400
Styreonorar	2	45 000	20 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn.		4 547	2 821	6 345	6 345
Forretningsførerhonorar		62 250	50 365	62 256	64 700
Kontigent NBBL		3 990	3 990	4 140	4 200
Forretningsførsel IN		10 146	9 852	10 152	10 455
Andre tjenester	3	117 444	129 535	147 420	147 420
Brøyting - strøing		0	4 079	5 000	5 000
Vedlikehold	4	65 705	139 244	57 190	70 880
Vedlikehold heis		1 360	4 096	10 000	10 000
Serviceavtale heis		35 154	34 163	35 900	37 000
Periodisk kontroll heis		0	6 000	0	6 500
Kabel-tv		216 854	209 253	214 723	226 033
Forsikring		52 047	48 275	52 620	62 600
Kommunale avgifter		559 457	573 600	578 798	573 908
Energi, strøm		257 970	414 424	424 000	367 960
Renhold, fellesareal		29 249	28 912	54 580	56 500
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	0	0	0
Andre driftskostnader	5	6 471	10 108	9 028	9 028
Styremøter; lokaler, mat mm.		527	315	1 800	4 900
Avskrivninger	6	31 722	31 722	31 722	31 722
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 506 036</b>	<b>1 755 064</b>	<b>1 756 874</b>	<b>1 746 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>888 912</b>	<b>1 018 780</b>	<b>963 500</b>	<b>697 772</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		11 465	2 755	2 500	5 700
Rentekostnad		706 946	837 361	866 000	553 472
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-695 481</b>	<b>-834 606</b>	<b>-863 500</b>	<b>-547 772</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 432</b>	<b>184 174</b>	<b>100 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		193 432	184 174	0	0
Sum overføringer		193 432	184 174	0	0

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 16	107 350 000	107 350 000
Garasjer	7, 16	122 398	137 386
Andre driftsmidler	8	235 270	266 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 707 668</b>	<b>107 754 377</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	750 956	569 415
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>750 956</b>	<b>569 415</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 458 624</b>	<b>108 323 792</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		-117 934	72 616
Andre fordringer	11	39 981	49 922
Periodisert kostnad		61 879	151 665
<b>Sum fordringer</b>		<b>-16 074</b>	<b>274 203</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		626 428	378 264
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>626 428</b>	<b>378 264</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>610 354</b>	<b>652 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 068 978</b>	<b>108 976 260</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	190 000	190 000
Opptjent egenkapital	12	1 466 231	1 272 799
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 656 231</b>	<b>1 462 799</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 16	34 575 000	34 625 000
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 16	2 760 000	2 710 000
Borettsinnskudd	14, 16	63 030 000	63 030 000
Garasje innskudd	15	6 985 000	6 985 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 350 000</b>	<b>107 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 089	0
Andre forskuddsbetalte leier		214	0
Gjeld mellomregning		6 711	6 636
Leverandørgjeld		45 281	97 991
Skyldig off. myndigheter		9	5
Påløpne renter		3 023	5 217
Annen kortsiktig gjeld	17	2 420	53 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 747</b>	<b>163 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 412 747</b>	<b>107 513 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 068 978</b>	<b>108 976 260</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Klosterfoss Park Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Knut Lurås Abrahamsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Vidar Moen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Robert Ole Sandodden  
Styremedlem

**Klosterfoss Park Borettslag**



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### 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 forpliktelse.

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 143	5 961
<b>Sum</b>	<b>6 143</b>	<b>5 961</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	45 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>45 000</b>	<b>20 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulent tjenester	117 444	129 535
<b>Sum</b>	<b>117 444</b>	<b>129 535</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	28 020	33 399
6602 Vedlikehold VVS	15 782	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 642	85 290
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 244	16 278
6645 Driftskostnad elbilladning	4 017	4 277
<b>Sum</b>	<b>65 705</b>	<b>139 244</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	149	91
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 804	6 037
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 549	2 617
7790 Andre kostnader	919	325
<b>Sum</b>	<b>6 471</b>	<b>10 108</b>

### Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	31 722	31 722
<b>Sum</b>	<b>31 722</b>	<b>31 722</b>



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### Note

#### Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	122 398	137 386
<b>Sum</b>	<b>122 398</b>	<b>137 386</b>

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

#### Note 8 - Andre driftsmidler

	Vannstoppere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 218
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 948
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	235 270
Årets avskrivninger :	31 722
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

#### Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 350 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 350 000
Anskaffelsesår :	2009
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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	171 210	569 415
1396 Øremerkede bankinnskudd	579 745	0
<b>Sum</b>	<b>750 956</b>	<b>569 415</b>

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 11 - Andre fordringer**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
1504 Kundefordring	-1 576	0
1560 Diverse fordringer	41 557	49 922
<b>Sum</b>	<b>39 981</b>	<b>49 922</b>

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 12 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 466 231	1 272 799
<b>Sum</b>	<b>1 656 231</b>	<b>1 462 799</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

## Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130562580
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2010
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	37 335 000
Lånesaldo 01.01:	34 625 000
Avdrag i perioden:	50 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>34 575 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	34 575 000
Andelssaldo 01.01:	2 710 000
Innbetalt IN i perioden:	50 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 760 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>37 335 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130562580	1	1 200 000	1 200 000
	6	1 070 000	6 420 000
	4	1 050 000	4 200 000
	1	990 000	990 000
	1	975 000	975 000
	4	970 000	3 880 000
	5	960 000	4 800 000
	4	950 000	3 800 000
	6	920 000	5 520 000
	2	900 000	1 800 000
	1	890 000	890 000
	1	100 000	100 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130562580 har første avdrag 30.03.2030 med kr 288 125	1	1 200 000	3 333
	6	1 070 000	2 972
	4	1 050 000	2 917
	1	990 000	2 750
	1	975 000	2 708
	4	970 000	2 694
	5	960 000	2 667
	4	950 000	2 639
	6	920 000	2 556
	2	900 000	2 500
	1	890 000	2 472
	1	100 000	278

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

Klosterfoss Park Borettslag



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### Note

#### Note 14 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
<b>Sum</b>	<b>16</b>	<b>63 030 000</b>	<b>63 030 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 15 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer		6 985 000	6 985 000
<b>Sum</b>		<b>6 985 000</b>	<b>6 985 000</b>

#### Note 16 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
<b>Sum</b>		<b>100 365 000</b>	<b>100 365 000</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		107 472 398	107 487 386
<b>Sum</b>		<b>107 472 398</b>	<b>107 487 386</b>

#### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		2 420	53 611
<b>Sum</b>		<b>2 420</b>	<b>53 611</b>

Klosterfoss Park Borettslag



Resultat og balanse med noter for Klosterfoss Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterfoss Park Borettslag**

Styreleder	Knut Lurås Abrahamsen (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Robert Ole Sandodden (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Vidar Moen (sign.)	05.03.2021



## **Styret i Klosterfoss Park Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Tid og sted**

Tirsdag 13.04.2021 kl. 18:00. Møtested/møteform er ikke fastsatt ennå. På grunn av koronasituasjonen tror styret det er lite sannsynlig at generalforsamlingen kan gjennomføres som et fysisk møte. Vi kommer tilbake med mer informasjon i god tid før møtetidspunktet.

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Innkomne forslag fra andelseiere/forslag fra styret**

Ingen innkomne forslag fra andelseiere.

Styret foreslår å overføre kr 240 000,- til øremerket konto for framtidig vedlikehold. Se vedlegg.

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 Klosterfoss Park Borettslag for 2020

### Generell informasjon

Klosterfoss Park 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 Skien kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Knut Lurås Abrahamsen, Birgittes gate 11 H0508  
Styremedlem, Robert Ole Sandodden, Birgittes gate 11 H0602  
Styremedlem, Vidar Moen, Birgittes gate 11  
Varamedlem, Inger Louise Mjaaseth, Birgittes gate 11 H0306  
Varamedlem, Elin Zinke, Birgittes gate 11 H0408

Antall kvinner: Ingen kvinner  
Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I perioden har det blitt avholdt 10 styremøter, der 16 protokollerte saker har vært behandlet. Herav en sak om godkjenning av andelseier ved leilighetssalg.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- **Generalforsamling 2020:** På grunn av koronasituasjonen og smittevern hensyn kunne ikke generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte. Styret vedtok derfor å avholde generalforsamlingen som en skriftlig tilbakemelding/avstemning. Innkallingen ble sendt ut med styrets kommentar/forslag til vedtak for de enkelte punktene på dagsorden, og der den enkelte andelseier kunne krysse av for godkjent/ikke godkjent, samt legge inn en kommentar eller et spørsmål til hvert enkelt punkt. Forutsetningen var at styret skulle behandle alle tilbakemeldinger og ta opp med den enkelte for en avklaring om det var et ønske om at kommentarene skulle sendes ut til samtlige andelseiere og at det deretter skulle stemmes på nytt. Det kom ikke inn noen kommentarer. Alle punktene på dagsordenen ble enstemmig vedtatt. 34 andelseiere leverte stemmesedler. Det betyr at deltakelsen ble vesentlig høyere enn det som har vært normalt på tidligere generalforsamlinger.
- **Frivillig dugnadsinnsats:** På grunn av koronasituasjon fant styret det ikke forsvarlig å gjennomføre den årlige felles dugnaden med påfølgende sosialt samvær. Styret utarbeidet isteden en liste over oppgaver som tradisjonelt har blitt utført som dugnadsinnsats og oppfordret til at alle, som følte seg i stand til det, utførte oppgaver på lista på eget initiativ. For å unngå at flere skulle planlegge å utføre samme oppgave, ba vi om at den enkelte markerte på lista hvilke oppgaver man planla å utføre og at man krysset av på lista når oppgaven var utført. Mange skrev seg på lista og resultatet ble overveldende. Praktisk talt alle oppgavene ble utført. Styret anslår at hvis alle oppgavene, som ble gjennomført i løpet av året, skulle vært kjøpt inn fra eksterne firmaer, ville kostnadene blitt minst kr 50 000,-. Styret



retter en stor takk til dem som bidro. Innsatsen er en vesentlig årsak til det gode regnskapsmessige årsresultatet.

- Installering av varmepumper: Styret har godkjent søknad fra to andelseiere om tillatelse til å installere varmepumpe i leilighetene. En klar forutsetning for godkjenningen var at det installeres varmepumper som er blant de mest støysvake i markedet, at ute-delen plasseres med vibrasjonsdempere på balkongdekket innenfor rekkverket, slik at de ikke blir synlige for omgivelsene, og at kondensvann ledes frostsikkert til sluk/avløp.

## Fremtidsplaner

- Rundt årsskiftet 2020/21 hadde vi to episoder med kraftig regnvær. Da fikk vi en del vanninntrengning fra taket i mellomgangen mellom trappa og garasjen. Vanninntrengningen stoppet med en gang det kraftige regnværet ga seg. Til våren må det foretas en nærmere undersøkelse, og tiltak må settes inn for å unngå gjentakelse. Det kan være enkelt å utbedre, men i verste fall kan det medføre at alle betongheller i atriet og passasjen må fjernes og at det må legges ny membran. Det kan bli svært kostbart. Da vil det komme godt med at vi på kontoen for planlagt større vedlikehold har innestående kr 750 965.
- Det er ikke planlagt noen andre investeringer eller større vedlikeholdsoppgaver i 2021.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2021



## Disponible midler for Klosterfoss Park Borettslag pr. 31.12.20

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	489 007	412 199
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	193 432	184 174
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	31 722	31 722
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	14 987	-137 386
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-181 540	-1 703
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>58 600</b>	<b>76 807</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>547 607</b>	<b>489 007</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>665 541</b>	<b>416 391</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 295 892	1 365 852	1 296 154	1 382 891
Innkrevde felleskostnader renter		706 967	837 270	866 000	553 472
Leieinntekt garasjer		95 256	93 366	95 256	95 256
Leieinntekt lokaler		0	0	33 532	-18 708
Andre inntekter		5 200	4 200	4 800	5 580
Brensel		-530	0	0	0
Målingsbasert inntekt		250 907	397 008	372 468	373 668
Salgsinntekter		41 256	76 148	52 164	52 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 394 948</b>	<b>2 773 844</b>	<b>2 720 374</b>	<b>2 444 323</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Varekjøp for videresalg		0	28 350	0	0
Revisjonshonorar	1	6 143	5 961	6 200	6 400
Styre honorar	2	45 000	20 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn.		4 547	2 821	6 345	6 345
Forretningsfører honorar		62 250	50 365	62 256	64 700
Kontigent NBBL		3 990	3 990	4 140	4 200
Forretningsførsel IN		10 146	9 852	10 152	10 455
Andre tjenester	3	117 444	129 535	147 420	147 420
Brøyting - strøing		0	4 079	5 000	5 000
Vedlikehold	4	65 705	139 244	57 190	70 880
Vedlikehold heis		1 360	4 096	10 000	10 000
Serviceavtale heis		35 154	34 163	35 900	37 000
Periodisk kontroll heis		0	6 000	0	6 500
Kabel-tv		216 854	209 253	214 723	226 033
Forsikring		52 047	48 275	52 620	62 600
Kommunale avgifter		559 457	573 600	578 798	573 908
Energi, strøm		257 970	414 424	424 000	367 960
Renhold, fellesareal		29 249	28 912	54 580	56 500
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	0	0	0
Andre driftskostnader	5	6 471	10 108	9 028	9 028
Styremøter; lokaler, mat mm.		527	315	1 800	4 900
Avskrivninger	6	31 722	31 722	31 722	31 722
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 506 036</b>	<b>1 755 064</b>	<b>1 756 874</b>	<b>1 746 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>888 912</b>	<b>1 018 780</b>	<b>963 500</b>	<b>697 772</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		11 465	2 755	2 500	5 700
Rentekostnad		706 946	837 361	866 000	553 472
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-695 481</b>	<b>-834 606</b>	<b>-863 500</b>	<b>-547 772</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 432</b>	<b>184 174</b>	<b>100 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		193 432	184 174	0	0
Sum overføringer		193 432	184 174	0	0

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 16	107 350 000	107 350 000
Garasjer	7, 16	122 398	137 386
Andre driftsmidler	8	235 270	266 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 707 668</b>	<b>107 754 377</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	750 956	569 415
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>750 956</b>	<b>569 415</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 458 624</b>	<b>108 323 792</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		-117 934	72 616
Andre fordringer	11	39 981	49 922
Periodisert kostnad		61 879	151 665
<b>Sum fordringer</b>		<b>-16 074</b>	<b>274 203</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		626 428	378 264
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>626 428</b>	<b>378 264</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>610 354</b>	<b>652 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 068 978</b>	<b>108 976 260</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	190 000	190 000
Opptjent egenkapital	12	1 466 231	1 272 799
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 656 231</b>	<b>1 462 799</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 16	34 575 000	34 625 000
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 16	2 760 000	2 710 000
Borettsinnskudd	14, 16	63 030 000	63 030 000
Garasje innskudd	15	6 985 000	6 985 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 350 000</b>	<b>107 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 089	0
Andre forskuddsbetalte leier		214	0
Gjeld mellomregning		6 711	6 636
Leverandørgjeld		45 281	97 991
Skyldig off. myndigheter		9	5
Påløpne renter		3 023	5 217
Annen kortsiktig gjeld	17	2 420	53 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 747</b>	<b>163 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 412 747</b>	<b>107 513 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 068 978</b>	<b>108 976 260</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Klosterfoss Park Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Knut Lurås Abrahamsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Vidar Moen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Robert Ole Sandodden  
Styremedlem

**Klosterfoss Park Borettslag**



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 143	5 961
<b>Sum</b>	<b>6 143</b>	<b>5 961</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	45 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>45 000</b>	<b>20 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulent tjenester	117 444	129 535
<b>Sum</b>	<b>117 444</b>	<b>129 535</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	28 020	33 399
6602 Vedlikehold VVS	15 782	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 642	85 290
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 244	16 278
6645 Driftskostnad elbilladning	4 017	4 277
<b>Sum</b>	<b>65 705</b>	<b>139 244</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	149	91
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 804	6 037
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 549	2 617
7790 Andre kostnader	919	325
<b>Sum</b>	<b>6 471</b>	<b>10 108</b>

### Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	31 722	31 722
<b>Sum</b>	<b>31 722</b>	<b>31 722</b>



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### Note

#### Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	122 398	137 386
<b>Sum</b>	<b>122 398</b>	<b>137 386</b>

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

#### Note 8 - Andre driftsmidler

	Vannstoppere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 218
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 948
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	235 270
Årets avskrivninger :	31 722
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

#### Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 350 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 350 000
Anskaffelsesår :	2009
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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	171 210	569 415
1396 Øremerkede bankinnskudd	579 745	0
<b>Sum</b>	<b>750 956</b>	<b>569 415</b>

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 11 - Andre fordringer**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
1504 Kundefordring	-1 576	0
1560 Diverse fordringer	41 557	49 922
<b>Sum</b>	<b>39 981</b>	<b>49 922</b>

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 12 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 466 231	1 272 799
<b>Sum</b>	<b>1 656 231</b>	<b>1 462 799</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### Note 13 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12130562580</b>
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2010
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	37 335 000
Lånesaldo 01.01:	34 625 000
Avdrag i perioden:	50 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>34 575 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	34 575 000
Andelssaldo 01.01:	2 710 000
Innbetalt IN i perioden:	50 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 760 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>37 335 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130562580	1	1 200 000	1 200 000
	6	1 070 000	6 420 000
	4	1 050 000	4 200 000
	1	990 000	990 000
	1	975 000	975 000
	4	970 000	3 880 000
	5	960 000	4 800 000
	4	950 000	3 800 000
	6	920 000	5 520 000
	2	900 000	1 800 000
	1	890 000	890 000
	1	100 000	100 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130562580 har første avdrag 30.03.2030 med kr 288 125	1	1 200 000	3 333
	6	1 070 000	2 972
	4	1 050 000	2 917
	1	990 000	2 750
	1	975 000	2 708
	4	970 000	2 694
	5	960 000	2 667
	4	950 000	2 639
	6	920 000	2 556
	2	900 000	2 500
	1	890 000	2 472
	1	100 000	278

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

Klosterfoss Park Borettslag



## Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

### Note

#### Note 14 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
<b>Sum</b>	<b>16</b>	<b>63 030 000</b>	<b>63 030 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 15 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer		6 985 000	6 985 000
<b>Sum</b>		<b>6 985 000</b>	<b>6 985 000</b>

#### Note 16 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
<b>Sum</b>		<b>100 365 000</b>	<b>100 365 000</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		107 472 398	107 487 386
<b>Sum</b>		<b>107 472 398</b>	<b>107 487 386</b>

#### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		2 420	53 611
<b>Sum</b>		<b>2 420</b>	<b>53 611</b>

Klosterfoss Park Borettslag



Resultat og balanse med noter for Klosterfoss Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterfoss Park Borettslag**

Styreleder	Knut Lurås Abrahamsen (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Robert Ole Sandodden (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Vidar Moen (sign.)	05.03.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterfoss Park Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterfoss Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 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 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 9. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TNKOE-2N5YK-FBHJE-TXA6D-MCTTT-BFG2V



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-09 14:39:13Z



Penneo Dokumenthøkket: TNKOE-2N5YK-FBHJE-TXA6D-MCTTT-BFG2V

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>



**KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
GENERALFORSAMLING 13.4.2021, KI. 18.00**

**VEDLEGG TIL PUNKTER PÅ DAGSORDENEN**

**5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VAREMEDLEMMER**

Følgende er på valg: Styremedlem Robert Sandodden og varamedlemmene Elin Zinke og Inger Louise Mjaaseth.

Styreleder Knut Lurås Abrahamsen og Styremedlem Vidar Moen er ikke på valg.

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Robert Sandodden som styremedlem og Elin Zinke og Inger Louise Mjaaseth som varamedlemmer.

**6. VALG AV VALGKOMITÉ**

Valgkomiteen innstiller på: Henny Holand (gjenvalg), Marton Hanasand (gjenvalg) og Arnhild Sørbø (gjenvalg).

**7. FORSLAG FRA STYRET: Overføre kr 240 000 til konto for øremerkede midler**

Årsresultatet for 2020 ble kr 193 432.  
Resultatregnskapet er i 2020 belastet med avskrivninger på investeringer som er gjort tidligere år med til sammen kr 46 708.

Styret forslår å overføre summen av årsresultatet og avskrivninger, avrundet til kr 240 000, fra driftskontoen (disponible midler) til øremerket konto med formål framtidig vedlikehold.

Kontoen disponeres av styret, men forutsettes bare brukt til periodisk planlagt større vedlikehold.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterfoss Park Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterfoss Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 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 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 9. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TNKOE-2N5YK-FBHJE-TXA6D-MCTTT-BFG2V



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-09 14:39:13Z



Penneo DokumentID: TNKOE-2N5YK-FBHJE-TXA6D-MCTTT-BFG2V

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>