



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 106 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Saga Regnskap og Rådgivning AS
Ulefossvegen 4
3730 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader - drift og overskudd		1 716 264	1 648 684
Innkrevde felleskostnader- renter på felles lån etter IN		1 866 632	1 522 407
Innkrevde strømkostnader fra leilighetene		418 414	487 402
Innkrevde driftskostnader - garasjeanlegg	1	179 399	257 529
Innkrevde driftskostnader - ladeanlegg for el-biler		24 989	18 841
Sum inntekter		4 205 699	3 934 864
Kostnader			
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	54 768	54 768
Av- og nedskrivninger	4	31 722	31 722
Revisjon, regnskapsførsel, andre administrasjonskostnader	5	163 761	171 969
Kommunale avgifter	6	617 955	628 227
Forsikring eksklusiv garasjeanlegg		104 961	69 033
Abonnement kanalpakker og bredbånd (felles avtale)		278 844	259 452
Strømkostnader fellesanlegg utenom garasje og elbillading		16 373	19 002
Strømkostnader i leilighetene		418 414	487 402
Renhold av fellesarealer		32 887	69 135
Drift og vedlikehold av utearealer	7	24 147	19 526
Drift og vedlikehold av heis		74 550	61 525
Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)	8	124 482	292 325
Drift og vedlikehold av garasjeanlegget		129 546	374 560
Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading		25 902	18 841
Sum kostnader		2 098 312	2 557 488
Driftsresultat		2 107 387	1 377 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 214	39 970
Sum finansinntekter		73 214	39 970
Annen rentekostnad		1 866 632	1 522 191
Sum finanskostnader		1 866 632	1 522 191
Netto finans		-1 793 418	-1 482 221



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		313 969	-104 845
Årsresultat		313 969	-104 845
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		313 969	-104 845
Sum overføringer og disponeringer		313 969	-104 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	10, 11	62 448	77 436
Vannstoppanlegg i leilighetene	12	108 383	140 105
Sum varige driftsmidler		107 520 831	107 567 541
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	13	1 089 351	1 042 441
Sum finansielle anleggsmidler		1 089 351	1 042 441
Sum anleggsmidler		108 610 183	108 609 982
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	14	0	8 463
Periodiserte kostnader	14	181 365	186 592
Sum fordringer		181 365	195 055
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 432	1 197 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 432	1 197 295
Sum omløpsmidler		1 767 797	1 392 350
SUM EIENDELER		110 377 980	110 002 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	15	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital	15	2 158 139	1 844 169
Sum opptjent egenkapital		2 158 139	1 844 169
Sum egenkapital		2 348 139	2 034 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 16, 16	37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd	10	63 030 000	63 030 000
Garasjeinnskudd		6 985 000	6 985 000
Sum annen langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Sum langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		679 841	608 025
Annen kortsiktig gjeld		0	10 137
Sum kortsiktig gjeld		679 841	618 162
Sum gjeld		108 029 841	107 968 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 377 979	110 002 332



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 349214

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 106 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Saga Regnskap og Rådgivning AS
Ulefossvegen 4
3730 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.04.2025



Organisasjonsnr: 994 106 082
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader - drift og overskudd		1 716 264	1 648 684
Innkrevde felleskostnader- renter på felles lån etter IN		1 866 632	1 522 407
Innkrevde strømkostnader fra leilighetene		418 414	487 402
Innkrevde driftskostnader - garasjeanlegg	1	179 399	257 529
Innkrevde driftskostnader - ladeanlegg for el-biler		24 989	18 841
Sum inntekter		4 205 699	3 934 864
Kostnader			
Styreonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	54 768	54 768
Av- og nedskrivninger	4	31 722	31 722
Revisjon, regnskapsførsel, andre administrasjonskostnader	5	163 761	171 969
Kommunale avgifter	6	617 955	628 227
Forsikring eksklusiv garasjeanlegg		104 961	69 033
Abonnement kanalpakker og bredbånd (felles avtale)		278 844	259 452
Strømkostnader fellesanlegg utenom garasje og elbillading		16 373	19 002
Strømkostnader i leilighetene		418 414	487 402
Renhold av fellesarealer		32 887	69 135
Drift og vedlikehold av utearealer	7	24 147	19 526
Drift og vedlikehold av heis		74 550	61 525
Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)	8	124 482	292 325
Drift og vedlikehold av garasjeanlegget		129 546	374 560
Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading		25 902	18 841
Sum kostnader		2 098 312	2 557 488
Driftsresultat		2 107 387	1 377 376
Finansinntekter og finanskostnader			



Annen renteinntekt	73 214	39 970
Sum finansinntekter	73 214	39 970
Annen rentekostnad	1 866 632	1 522 191
Sum finanskostnader	1 866 632	1 522 191
Netto finans	-1 793 418	-1 482 221
Resultat før skattekostnad	313 969	-104 845
Årsresultat	313 969	-104 845
Overføringer og disponeringer		
Annen egenkapital	313 969	-104 845
Sum overføringer og disponeringer	313 969	-104 845



Organisasjonsnr: 994 106 082
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	10, 11	62 448	77 436
Vannstoppanlegg i leilighetene	12	108 383	140 105
Sum varige driftsmidler		107 520 831	107 567 541
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	13	1 089 351	1 042 441
Sum finansielle anleggsmidler		1 089 351	1 042 441
Sum anleggsmidler		108 610 183	108 609 982
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	14	0	8 463
Periodiserte kostnader	14	181 365	186 592
Sum fordringer		181 365	195 055
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 432	1 197 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 432	1 197 295
Sum omløpsmidler		1 767 797	1 392 350
SUM EIENDELER		110 377 980	110 002 332
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	15	190 000	190 000



Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital	15	2 158 139	1 844 169
Sum opptjent egenkapital		2 158 139	1 844 169
Sum egenkapital		2 348 139	2 034 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10, 16, 1	37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd	10	63 030 000	63 030 000
Garasjeinnskudd		6 985 000	6 985 000
Sum annen langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Sum langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		679 841	608 025
Annen kortsiktig gjeld		0	10 137
Sum kortsiktig gjeld		679 841	618 162
Sum gjeld		108 029 841	107 968 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 377 979	110 002 332



Organisasjonsnr: 994 106 082
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. 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.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48000.00	48000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6768.00	6768.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	54768.00	54768.00

Mer om årsverk og lønn

Lønnskostnader utgjør i sin helhet styrehonorar og har dermed ingen årsverk.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

Note

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

Erverv



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Årsmelding 2024

Styrets årsmelding for virksomheten i Klosterfoss Park Borettslag

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.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Knut Lurås Abrahamsen, Birgittes gate 11 H0508
Styremedlem, Robert Ole Sandodden, Birgittes gate 11 H0602
Styremedlem, Torunn Skifjeld, Birgittes gate 11 H0201
Varamedlem, Hege Skabo, Birgittes gate 11 H0506
Varamedlem, Rune Haukelien, Birgittes gate 11 H0302

Forretningsfører: Saga Regnskap & Rådgivning AS, avdeling Skien.

Revisjon: Revisjonsselskapet AS ved statsautorisert revisor Sondre Dukefoss.

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter der 9 protokollerte saker har vært behandlet.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Innbrudd: 10. november 2024 hadde vi et nytt innbrudd. Inntrengeren kom inn hoveddøra ved å bende døra ut og pirke på låsen. Deretter forsøkte hen å bryte opp den første døra inn til garasjen, men lyktes ikke, sannsynligvis på grunn av forsterkningene vi hadde satt på karmen og døra. Da brekte hen løs forsterkningsplaten over nøkkelbryteren, hugget vekk litt betong og brekte den innfelte boksen ut fra veggen. Da fikk hen tilgang til ledningene i boksen og kunne koble dem slik at den elektriske døråpneren åpnet døra. Selv om inntrengeren kom inn i garasjen, ble merkelig nok ingen boder brutt opp, ingen biler påført skader og ingen sykler eller andre gjenstander ble registrert å være borte.

Etter innbruddet satte vi på en enda kraftigere forsterkningsplate over nøkkelbryteren. Vi monterte også ytterligere forsterkning på døra.

13. februar 2025 hadde vi et nytt innbrudd. Inntrengeren kom inn hoveddøra på samme måte som ved forrige innbrudd. Denne gangen forsøkte hen ikke å bryte opp den første døra inn til garasjen, men slo ganske enkelt selve låsesylindere inn i nøkkelbryterboksen. Da fikk hen mulighet til å stikke en skrutrekker eller lignende inn i boksen og kortslutte en av ledningene mot jord, og fikk på den måten den elektriske døråpneren til å åpne døra.

Denne gangen ble en bod brutt opp og en del gjenstander stjålet derfra.

Alle innbruddene er meldt til politiet, men de bare henlegger anmeldelsene med en gang. Borettslagene i nærheten og borettslagene på Klosterøya er også plaget av en rekke innbrudd.

Styret har nå konkludert med at det ikke er mulig å beskytte nøkkelbryteren bedre. Vi har derfor bygd om til åpning av døra med Bluetooth-brikke i stedet for nøkkel. Vi har også bygd om selve dørlåsen til en motorisert lås med en hake som kjøres ut og tar tak i et kraftigere sluttstykke i karmen. Døra kan fortsatt åpnes med nøkkel, men da fungerer ikke den elektriske døråpneren.



Ombyggingen til åpning med Bluetooth og motorisert dørlås kostet kr 45 000, inklusiv 38 Bluetooth-brikker, en til hver av leilighetene. De som ønsker ekstra brikker, kan bestille disse for kr 580 per stk.

For inngangsdøra har styret konkludert med at det ikke vil være mulig å sette på forsterkninger som vil hindre at døra blir brutt opp. Den er i aluminium og vil bare bli påført store og kostbare skader hvis vi monterer beslag som hindrer at man kommer til for å trykke palen inn i låsekassa. Dessuten, uansett hvor mye forsterkning vi monterer, vil det være en enkel sak å knuse glasset i døra for derved å komme til for å betjene dørvrideren på innsiden. Dørvrideren kan vi ikke fjerne. Døra er en nødutgang og må kunne åpnes innenfra uten nøkkel og uten strøm til den elektriske døråpneren.

Styret oppfordrer på det sterkeste alle beboere til å holde inngangsdørene til leilighetene låst til enhver tid da det ikke er mulig å forhindre at uvedkommende kommer inn i trappehuset og inn på svalgangene.

- Alarmsenderen i heisen er bygd om fra 2G til 4G. Dette på grunn av at 2G-nettet blir stengt ned.
- Økonomi: Det regnskapsmessige resultatet i 2024 ble kr 313 969 mot budsjett kr 230 728. Resultatet i 2023 var minus kr 104 845.

Innestående på kontoen for fremtidig vedlikehold var ved årsskiftet kr 1 089 351. I tillegg var innestående på en bufferkonto kr 625 081 og på den ordinære driftskontoen kr 961 340. Samtidig hadde vi en leverandørgjeld på kr 679 841.

Vi avskriver ikke verdien på bygningsmassen vår. Det forutsettes at vi vedlikeholder bygningsmassen slik at verdien opprettholdes. Vi må derfor fortsette og bygge opp våre disponible midler for å unngå å få en kraftig uforutsett økning i husleien når vedlikeholdsbehovene som følge av alder og slitasje oppstår. Styret har derfor budsjettert med et regnskapsmessig årsresultat på kr 230 728 også for 2025.

- Frivillig dugnadsinnsats: Også i 2024 ble dugnaden gjennomført individuelt. Det ble hengt opp en liste over oppgaver som det var ønskelig å få gjennomført. For å redusere omfanget, ble vasking av glassrekkverkene på svalgangene og utvendig vask av vinduer i trappeoppgangen bestilt fra et eksternt firma. Nesten alle oppgavene ble utført. Styret anslår at hvis alle oppgavene skulle vært kjøpt inn fra eksterne firmaer, ville kostnaden blitt minst kr 40 000.

Styret registrerer imidlertid at etter hvert som vi blir eldre, er det stadig færre beboere som er i stand til å utføre dugnadsarbeid. Belastningen blir derfor stor på de få som kan delta. For 2025 har vi derfor budsjettert med at vi også bestiller innvendig vask av trappeoppgangen fra et eksternt firma.

Saker under arbeid og planlegging:

- Det er ikke planlagt noen investeringer eller større vedlikeholdsoppgaver i 2025.
- Styret vil også i år forsøke å gjennomføre en sosial samling etter vanlig mønster i løpet av mai/juni.

Skien, 17. mars 2025

Styret for Klosterfoss Park Borettslag


Knut Lurås Abrahamson


Robert Sandodden


Torunn Skifjeld



REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Klosterfoss Park Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Klosterfoss Park Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 313 969. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Post- og kontoradresse
Nensetvegen 39
3736 Skien

www.revisjonsselskapet.no

AVD BØ
Bøgata 52
3800 Bø i Telemark

FORETAKSREGISTERET:
NO 974 481 596 MVA
E-post: firmapost@revisjonsselskapet.no

Pemneo Dokumentnøkkel: XT6FK-HOETE-ZE7AO-23W4O-WBOK1-WV1F



REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Betyggende 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 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.

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

Skien, den 17. mars 2025
REVISJONSSELSKAPET AS

Sondre Dukefoss
Statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: XT6FK-H0ETE-ZE7AO-23W4O-WBOK1-WV1F



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."

Dukefoss, Sondre

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-738270

IP: 92.221.xxx.xxx

2025-03-17 12:25:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XT6FK-H0ETE-ZE7AO-23W4O-WBOK1-WV1F

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap for
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

994106082

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader - drift og overskudd		1 716 264	1 648 684
Innkrevde felleskostnader- renter på felles lån etter IN		1 866 632	1 522 407
Innkrevde strømkostnader fra leilighetene		418 414	487 402
Innkrevde driftskostnader - garasjeanlegg	1	179 399	257 529
Innkrevde driftskostnader - ladeanlegg for el-biler		24 989	18 841
Sum driftsinntekter		4 205 699	3 934 864
Driftskostnader			
Styreonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	-54 768	-54 768
Av- og nedskrivninger	4	-31 722	-31 722
Revisjon, regnskapsførsel, andre administrasjonskostnader	5	-163 761	-171 969
Kommunale avgifter	6	-617 955	-628 227
Forsikring eksklusiv garasjeanlegg		-104 961	-69 033
Abonnement kanalpakker og bredbånd (felles avtale)		-278 844	-259 452
Strømkostnader fellesanlegg utenom garasje og elbillading		-16 373	-19 002
Strømkostnader i leilighetene		-418 414	-487 402
Renhold av fellesarealer		-32 887	-69 135
Drift og vedlikehold av utearealer	7	-24 147	-19 526
Drift og vedlikehold av heis		-74 550	-61 525
Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)	8	-124 482	-292 325
Drift og vedlikehold av garasjeanlegget		-129 546	-374 560
Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading		-25 902	-18 841
Sum driftskostnader		-2 098 312	-2 557 488
Driftsresultat		2 107 387	1 377 376
Finansinntekter			
Renteinntekter		73 214	39 970
Sum finansinntekter		73 214	39 970
Finanskostnader			
Rentekostnader		-1 866 632	-1 522 191
Sum finanskostnader		-1 866 632	-1 522 191
Netto finans		-1 793 418	-1 482 221
Årsresultat		313 969	-104 845
Overføringer			
Annen egenkapital		313 969	-104 845
Sum overføringer		313 969	-104 845



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	10, 11	62 448	77 436
Vannstoppanlegg i leilighetene	12	108 383	140 105
Sum varige driftsmidler		107 520 831	107 567 541
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	13	1 089 351	1 042 441
Sum finansielle anleggsmidler		1 089 351	1 042 441
Sum anleggsmidler		108 610 183	108 609 982
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	14	0	8 463
Periodiserte kostnader	14	181 365	186 592
Sum fordringer		181 365	195 055
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 432	1 197 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 432	1 197 295
Sum omløpsmidler		1 767 797	1 392 350
SUM EIENDELER		110 377 979	110 002 332



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital	15	2 158 139	1 844 169
Sum opptjent egenkapital		2 158 139	1 844 169
Sum egenkapital		2 348 139	2 034 169
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Felleslån	10, 16	33 405 000	33 455 000
IN-lån	16	3 930 000	3 880 000
Borettsinnskudd	10	63 030 000	63 030 000
Garasjeinnskudd		6 985 000	6 985 000
Sum annen langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		679 841	608 025
Annen kortsiktig gjeld		0	10 137
Sum kortsiktig gjeld		679 841	618 162
Sum gjeld		108 029 841	107 968 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 377 979	110 002 332

SKIEN, 17.03.2025


Knut Oddvar Lurås Abrahamsen
styrets leder


Robert Ole Sandodden
styremedlem


Torunn Skifjeld
styremedlem



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. 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.



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Disponible midler

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:

	2024	2023
Disponible midler per 01.01	774 187	866 899
Endringer disponible midler		
Årets resultat	313 969	-104 845
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	46 709	46 709
Endring avsetning framtidig vedlikehold	46 910	-34 566
Årets endring disponible midler	407 588	-92 702
Disponible midler 31.12	1 181 775	774 187
Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 181 755	765 724



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Note 1 - Innkrevde driftskostnader, garasjeanlegg

	2024	2023
3601 Innkrevd fra andelseiere	133 560	124 992
3192 Innkrevd fra KFU for andel av ordinære driftskostnader	45 839	53 806
3192 Innkrevd fra KFU for andel av kostnadene for ombygging til LED		78 731
Sum	179 399	257 529

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ingen årsverk.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	54 768	54 768

Mer om årsverk og lønn

Lønnskostnader utgjør i sin helhet styrehonorar og har dermed ingen årsverk.

Note 4 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note.

I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	2024	2023
6010 Avskrivning på vannstoppanlegg i leilighetene	31 722	31 722
Sum	31 722	31 722

Avskrivning på ladeanlegg for el-biler, kr 14 988, er overført til konto 6799 som en del av driftskostnader for garasjen.



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

Note 5 - Administrasjonkostnader

	2024	2023
6701 Revisjons honorar	18 750	10 381
6710 Forretningsførsel	123 458	131 795
6716 Kontingenter	3 100	1 520
6719 Forretningsførsel ved IN-avtaler	0	3 732
6940 Porto	0	208
6942 Administrasjon av nøkkelsystem	0	216
7100 Bilgodtgjørelse	378	330
7710 Kostnader knyttet til styrearbeid	4 374	9 116
7720 Generalforsamling og andre allmøter	706	1 110
7740 Øredifferanser	6	-1
7770 Bankkostnader	11 919	11 953
7790 Andre administrasjonskostnader	1 070	1 610
Sum	163 761	171 969

Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Eiendomsskatt	243 598	280 648
7761 Vann- og avløpsgebyr	244 160	222 844
7762 Renovasjonsgebyr	130 197	124 735
Sum	617 955	628 227

Eiendomsskatt for garasjen, kr 35 490, er overført til konto 6799 som en del av driftskostnader for garasje.

Note 7 - Drift og vedlikehold av utearealer

	2024	2023
6604 Vedlikehold av utearealer	19 176	15 987
6751 Snørydding/sandstrøing	4 971	3 539
Sum	24 147	19 526

Note 8 - Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold av bygninger	110 708	130 236
6602 Vedlikehold av VVS-installasjoner	1 775	1 467
6603 Kontroll og vedlikehold av elektroinstallasjoner	12 000	160 623
Sum	124 482	292 325

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



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

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 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	33 405 000	33 455 000
IN-lånene (andelssaldo)	3 930 000	3 880 000
Borettsinnskudd	63 030 000	63 030 000
Sum	100 365 000	100 365 000

	2024	2023
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygg	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	62 448	77 436
Vannstoppanleggene	108 383	140 105
Sum Bygg og ladeanlegg for elbiler	107 520 831	107 567 541

Note 11 - Ladeanlegg for elbiler

	Ladeanlegg for elbiler
Anskaffelseskost pr. 01.01	149 875
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	149 875
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	87 427
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 31.12	62 448
Årets avskrivninger	14 988
Anskaffelsesår	2019
Antatt levetid i år	10

Årets avskrivning, kr 14 988, er ført på 6799 som en del av driftskostnadene for garasjen.



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Note 12 - Vannstoppanlegg i leilighetene

	Vannstoppere
Anskaffelseskost pr. 01.01	317 218
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	317 218
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	208 835
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 31.12	108 383
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 13 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	2024	2023
1396 Fremtidig vedlikehold	1 089 351	1 042 441
Sum	1 089 351	1 042 441

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

Note 14 - Andre fordringer

	2024	2023
1500 Restanse felleskostnader	0	8 463
1588 Periodiserte kostnader	181 365	186 592
Sum	181 365	195 055

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	2 158 139	1 844 169
Sum	2 348 139	2 034 169



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

Note 16 - Pantegjeld

Kreditor	Handelsbanken
Lånenummer	9494.70.51150
Lånetype	Serie
Opptaksår	2021
Rentesats	5,6%
Beregnet innfridd	30.03.2060
Opprinnelig lånebeløp	34 575 000
Lånesaldo 01.01	33 455 000
Avdrag i perioden	50 000
Lånesaldo per 31.12	33 405 000
Saldo 5 år frem i tid	33 405 000
Andelssaldo 01.01	3 930 000
Innbetalt IN i perioden	50 000
Andelssaldo per 31.12	3 930 000
Sum pantegjeld for lån	37 335 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, med andel av fellesgjeld lån	1	1 200 000	1 200 000
94947051150	5	1 070 000	5 350 000
	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
Sum			33 405 000

Antall andeler med IN (Andelssaldo)	Andel av saldo 31.12	Sum andelssaldo
1	1 070 000	1 070 000
1	1 050 000	1 050 000
1	950 000	950 000
1	860 000	860 000
Sum	3 930 000	3 930 000

IN-lånene (Andelssaldo) vil bli nedskrevet i samme takt som nedbetalinger av fellesgjeld, lån 94947051150

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947051150 har første avdrag 30.03.2030 med kr 278 792	1	1 200 000	3 333
	5	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



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
994 106 082

4	950 000	2 639
6	920 000	2 556
2	900 000	2 500
1	890 000	2 472

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen. Renten oppgitt i noten er den nominelle renten.