



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 13.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 015 299	2 562 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 015 299</b>	<b>2 562 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	54 778	51 348
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	1 865 480	1 785 201
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 920 259</b>	<b>1 836 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 095 039</b>	<b>726 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		13 925	6 168
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 925</b>	<b>6 168</b>
Annen finanskostnad		848 835	509 676
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>848 835</b>	<b>509 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-834 910</b>	<b>-503 508</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>260 131</b>	<b>222 655</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>260 131</b>	<b>222 655</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 129</b>	<b>222 655</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 129</b>	<b>222 655</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,16	107 442 423	107 457 411
Maskiner og anlegg	8	171 827	203 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 614 250</b>	<b>107 660 959</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	10	1 007 876	996 882
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 007 876</b>	<b>996 882</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 622 126</b>	<b>108 657 841</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	429 360	418 111
<b>Sum fordringer</b>		<b>429 360</b>	<b>418 111</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 169	450 022
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>703 169</b>	<b>450 022</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 132 529</b>	<b>868 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</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>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 949 014	1 688 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 949 014</b>	<b>1 688 885</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>2 139 014</b>	<b>1 878 885</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,16	33 455 000	34 575 000
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15,16	73 895 000	72 775 000
<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		120 174	120 542
Skyldige offentlige avgifter		44	7
Annen kortsiktig gjeld	17	145 423	176 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>265 640</b>	<b>297 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 615 640</b>	<b>107 647 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359337

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 13.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 994 106 082  
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 015 299	2 562 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 015 299</b>	<b>2 562 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	54 778	51 348
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	1 865 480	1 785 201
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 920 259</b>	<b>1 836 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 095 039</b>	<b>726 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		13 925	6 168
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 925</b>	<b>6 168</b>
Annen finanskostnad		848 835	509 676
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>848 835</b>	<b>509 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-834 910</b>	<b>-503 508</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>260 131</b>	<b>222 655</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 129</b>	<b>222 655</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 129</b>	<b>222 655</b>



Organisasjonsnr: 994 106 082  
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,16	107 442 423	107 457 411
Maskiner og anlegg	8	171 827	203 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 614 250</b>	<b>107 660 959</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	1 007 876	996 882
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 007 876</b>	<b>996 882</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 622 126</b>	<b>108 657 841</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	11	429 360	418 111
<b>Sum fordringer</b>		<b>429 360</b>	<b>418 111</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 169	450 022
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>703 169</b>	<b>450 022</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 132 529</b>	<b>868 134</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	12	190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	1 949 014	1 688 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 949 014</b>	<b>1 688 885</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>2 139 014</b>	<b>1 878 885</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,16	33 455 000	34 575 000
Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15,	73 895 000	72 775 000
<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		120 174	120 542
Skyldige offentlige avgifter		44	7
Annen kortsiktig gjeld	17	145 423	176 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>265 640</b>	<b>297 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 615 640</b>	<b>107 647 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</b>



Organisasjonsnr: 994 106 082  
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Klosterfoss Park Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	571 044	547 607
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	260 129	222 655
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	31 722	31 722
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	14 987	14 987
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-10 993	-245 927
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>295 845</b>	<b>23 437</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>866 889</b>	<b>571 044</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>666 441</b>	<b>374 349</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 453 152	1 382 952	1 453 332	1 587 320
Innkrevde felleskostnader renter		849 157	511 354	484 530	1 277 905
Leieinntekt garasjer		106 344	95 256	106 344	104 832
Leieinntekt lokaler		0	0	273 332	126 524
Andre inntekter		21 690	9 610	20 244	25 248
Målingsbasert inntekt		539 914	519 043	373 668	418 476
Salgsinntekter		45 042	44 497	58 236	57 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 015 299</b>	<b>2 562 712</b>	<b>2 769 686</b>	<b>3 597 713</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 801	6 327	6 600	2 422
Styrehonorar	2	48 000	45 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 778	6 348	6 768	7 200
Forretningsførerhonorar		65 400	64 116	66 100	100 000
Kontigent NBBL		4 332	4 104	4 300	1 500
Forretningsførsel IN		10 764	10 452	10 800	3 800
Andre tjenester	3	127 292	125 752	164 580	162 240
Brøyting - strøying		1 324	2 656	4 000	4 000
Vedlikehold	4	125 766	56 585	111 696	93 798
Vedlikehold heis		1 673	9 759	15 000	15 000
Serviceavtale heis		39 125	36 841	39 500	42 500
Periodisk kontroll heis		0	6 425	0	7 000
Kabel-tv		241 556	227 875	243 456	264 024
Forsikring		63 052	61 065	65 900	72 572
Kommunale avgifter		561 602	568 882	587 527	661 200
Energi, strøm		555 568	534 151	666 000	562 000
Renhold, fellesareal		22 616	29 179	57 097	106 500
Andre driftskostnader	5	4 494	5 994	9 710	8 852
Styremøter; lokaler, mat mm.		2 393	3 316	3 400	3 400
Avskrivninger	6	31 722	31 722	31 722	31 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 920 259</b>	<b>1 836 549</b>	<b>2 142 156</b>	<b>2 197 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 095 039</b>	<b>726 163</b>	<b>627 530</b>	<b>1 399 905</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		13 925	6 168	7 000	28 000
Rentekostnad		848 835	509 676	484 530	1 277 905
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-834 910</b>	<b>-503 508</b>	<b>-477 530</b>	<b>-1 249 905</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>260 129</b>	<b>222 655</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		260 129	222 655	0	0
Sum overføringer		260 129	222 655	0	0

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 16	107 350 000	107 350 000
Garasjer	7, 16	92 423	107 411
Andre driftsmidler	8	171 827	203 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 614 250</b>	<b>107 660 959</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 007 876	996 882
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 007 876</b>	<b>996 882</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 622 126</b>	<b>108 657 841</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		200 448	196 695
Andre fordringer	11	45 042	52 142
Periodisert kostnad		183 870	169 274
<b>Sum fordringer</b>		<b>429 360</b>	<b>418 111</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		703 169	450 022
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>703 169</b>	<b>450 022</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 132 529</b>	<b>868 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	190 000	190 000
Opptjent egenkapital	12	1 949 014	1 688 885
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>2 139 014</b>	<b>1 878 885</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 16	33 455 000	34 575 000
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 16	3 880 000	2 760 000
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		1	0
Gjeld mellomregning		12 608	6 873
Leverandørgjeld		120 174	120 542
Skyldig off. myndigheter		44	7
Påløpne renter		6 999	3 126
Annen kortsiktig gjeld	17	125 815	166 542
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>265 640</b>	<b>297 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 615 640</b>	<b>107 647 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 801	6 327
<b>Sum</b>	<b>6 801</b>	<b>6 327</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	48 000	45 000
<b>Sum</b>	<b>48 000</b>	<b>45 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Garasjene	127 292	125 752
<b>Sum</b>	<b>127 292</b>	<b>125 752</b>

Klosterfoss Park Borettslag



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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	38 747	5 935
6602 Vedlikehold VVS	7 688	777
6603 Vedlikehold av el.anlegg	5 708	10 825
6604 Vedlikehold uteanlegg	52 572	16 488
6630 Egenandel skader	0	10 000
6645 Driftskostnad elbilladning	21 051	12 559
<b>Sum</b>	<b>125 766</b>	<b>56 585</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	557	168
7720 Generalforsamling/årsmøte	697	1 804
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 619	2 588
7790 Andre kostnader	373	341
<b>Sum</b>	<b>4 494</b>	<b>5 994</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 31.12.22	Pr 31.12.21
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	92 423	107 411
<b>Sum</b>	<b>92 423</b>	<b>107 411</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:	145 391
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	171 827
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	40 296	240 116
1396 Øremerkede bankinnskudd	967 580	756 766
<b>Sum</b>	<b>1 007 876</b>	<b>996 882</b>

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 11 - Andre fordringer**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
1504 Kundefordring	45 042	0
1560 Diverse fordringer	0	52 142
<b>Sum</b>	<b>45 042</b>	<b>52 142</b>

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 12 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 949 014	1 688 885
<b>Sum</b>	<b>2 139 014</b>	<b>1 878 885</b>

Klosterfoss Park Borettslag



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

### Note 13 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94947051150</b>
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	34 575 000
Lånesaldo 01.01:	34 575 000
Avdrag i perioden:	1 120 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>33 455 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	33 455 000
Andelssaldo 01.01:	2 760 000
Innbetalt IN i perioden:	1 120 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>3 880 000</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 94947051150	1	1 200 000	1 200 000
	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
	1	50 000	50 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag  
Lån 94947051150 har første avdrag 30.03.2030 med kr 278 792

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
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
4	950 000	2 639
6	920 000	2 556
2	900 000	2 500
1	890 000	2 472
1	50 000	139

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

---

### Pantegjeld

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**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
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**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
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**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr31.12.21</b>
<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		107 442 423	107 457 411
<b>Sum</b>		<b>107 442 423</b>	<b>107 457 411</b>

**Note 17 - Annen kortsiktig gjeld**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2901 Periodisert inntekt		0	16 242
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		99 334	150 300
2990 Annen kortsiktig gjeld		26 480	0
<b>Sum</b>		<b>125 815</b>	<b>166 542</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.)	06.03.2023
Styremedlem	Vidar Moen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Robert Ole Sandodden (sign.)	06.03.2023



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

**Torsdag 13.04.2023 kl. 18:00**

Sted: Lokalene til Telemark Arbeiderparti

Adresse: Birgittes gate 19 (Det røde huset i bakgården vår)

### **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. Saker fra styret/andelseiere**

Det er ikke innmeldt noen saker fra andelseiere eller styret.

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 2022

### 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 H0606  
Varamedlem, Hege Skabo, Birgittes gate 11 H0506  
Varamedlem, Elisabeth Marie Schäffer, Birgittes gate 11 H0402

Antall kvinner: Ingen kvinner  
Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter, der 12 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om familieoverdragelse.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- **Frivillig dugnadsinnsats:** Også i år ble dugnaden gjennomført individuelt. Det ble hengt opp en liste over oppgaver som det var ønskelig å få gjennomført. Beboere som utførte dugnadsoppgaver, krysset av på listen. Nesten alle oppgavene ble gjennomført. Styret anslår at hvis alle oppgavene, som ble gjennomført i løpet av året, skulle vært kjøpt inn fra eksterne firmaer, ville kostnaden blitt minst kr 60 000,-. Innsatsen er en vesentlig årsak til det gode regnskapsmessige årsresultatet.

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 deltar. I 2023 må vi regne med at vi må leie inn hjelp for å få utført en del av arbeidene.

- **Innbrudd:** I januar 2022 hadde vi et innbrudd. Inntrengerer kom inn ved å brette løs nøkkelbryteren til døråpneren ved inngangsdøra. Dermed kunne han kortslutte frigjorte ledninger for å åpne døra. Det samme gjorde han i bunnen av trappa ved inngangen til garasjen, men her fikk han bare åpnet den første døra. Den neste forsøkte han å brette opp, men lyktes ikke. Styreleder ble varslet og påtraff inntrengerer mens han holdt på å brette opp døra til garasjen. Han stakk da av. Politiet ble varslet, men fant ikke gjerningsmannen.

For å unngå en gjentakelse av samme innbruddsmetode, valgte styret å gjennomføre en modifisering i forbindelse med de nødvendige reparasjonene. Nøkkelbryteren ved inngangsdøra ble felt inn i vegg. Noe som forhåpentligvis



gjør det vanskeligere å brette den løs. Det samme ble gjort med nøkkelbryteren inn til garasjen. Den måtte også flyttes for å unngå synlige ledninger. Døråpneren ble flyttet på innsiden av døren, slik at det ikke er mulig å komme til den for å manøvrere bryterne manuelt. Kostnaden for reparasjon/ombygging ble kr 36 623.

- **Ny regnskapsfører:** Styret har vedtatt å bytte regnskapsfører. Ny regnskapsfører overtar 1. mai 2023. For den enkelte enhetseier vil dette få minimale praktiske konsekvenser. Vi kommer tilbake med en mer detaljert informasjon. Eventuelle individuelle medlemskap i PBBL berøres ikke, og forkjøpsretten for enhetseiere vil bestå.
- **Plastfliser på felles uteareal i 3. etasje:** Høsten 2022 ble det lagt plastfliser på arealet. Arbeidet ble utført av styret. Innkjøp av fliser kostet kr 24 682.

## Fremtidsplaner

- **Vanninntrengning i leilighet:** I begynnelsen av januar 2023 trengte det vann inn i leiligheten som har terrasse ut mot fellesarealet i 3. etasje. Årsaken var at det var dannet et islag på uteplassen mellom sluket og terrassen. Selve sluket var åpent. Når det da kom kraftig regnvær, ble vannet på terrassen demmet opp av islaget og steg over oppkanten på tettemembranen ved terrassedøra. Vannet trengte da inn under terskelen, videre under parketten og rant også ned i butikken under.

Styret sendte umiddelbart inn skademelding til Storebrand. Overraskelsen var stor da vi fikk tilbakemelding om at de ikke ville dekke skadene. Vilklårene i "Standardforsikring for borettslag og boligsameier" sier klart at følgende ikke dekkes: "Skader som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgangen mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under". Vi har sjekket med de andre store forsikringsselskapene og de har samme vilkår.

Vi undersøker nå om det er mulig å tegne en tilleggsforsikring som dekker skader av denne typen, samt noen andre skadetilfeller som heller ikke er dekt av standardforsikringen.

Skadeomfanget i leiligheten er avklart, men skadeomfanget i butikklokalene er foreløpig uavklart. Totale utbedringskostnader kan fort bli mange hundre tusen kroner.

- **Overgang til lysarmatur med LED som lyskilde:** Myndighetene har innført omsetningsforbud for lysrør. Det betyr at vi ikke lenger får kjøpt reserve lysrør til belysningen som har lysrør som lyskilde. Det gjelder all belysning i garasjen, i trappeoppgangen, på svalganger, øvrig utelys og i avfallsrommet.

Vi har fått tilbud på å bytte ut samtlige armaturer, som er borettslagets ansvar, med armaturer som har LED som lyskilde. Utvendige lys ved inngangsdører og på balkonger/terrasser er den enkelte enhetseiers ansvar, men styret har vedtatt å bytte armaturene ved inngangsdørene for borettslagets regning. Dette for å få en enhetlig utforming på alle lysarmaturene på svalgangene. For lysarmaturene på balkonger/terrasser stilles det ikke samme krav til enhetlig utforming, så det forblir enhetseierens ansvar å bytte disse ved behov.

Prisen for å skifte armaturer i garasjen er kr 222 500. Av dette vil Klosterfoss Utvikling, som vi eier garasjeanlegget sammen med, betale kr 78 731. Når vi skifter armaturer i garasjekjelleren, vil vi samtidig gå over til armaturer med innebygde bevegelsessensorer som kommuniserer med hverandre. Det betyr at de kan kobles sammen i soner og at lyset da tennes i soner etter hvert som man passerer innover i garasjen og slukkes i soner som man har beveget seg ut av. På den måten unngår man at samtlige armaturer står på når det er bevegelse i garasjen. Styret har anslått at en overgang til LED og soneinndeling vil føre til at strømkostnadene til belysning i garasjen reduseres med kr 18 000 per år.



Prisen for å skifte armaturer i øvrige fellesområder inklusiv ved inngangsdørene til leilighetene er kr 148 000.

Styret mener at total investeringskostnad vil bli langt høyere hvis vi velger å bytte ut armaturer etter hvert som lysrørene ryker, og da får vi heller ikke gevinsten med redusert strømforbruk som følge av inndeling i soner. Styret har derfor vedtatt at vi gjennomfører en samlet ombygging i 2023.

- **Finansiering:** Vi har ikke dekning i budsjettet for 2023 verken for kostnadene for utbedring av vannskadene eller til ombygging LED-armaturer, men vi har heldigvis tilstrekkelig med likvide midler til sammen på driftskontoen og på kontoen for midler avsatt til framtidig vedlikehold. Dette vil imidlertid føre til at beholdningen på kontoen for framtidig vedlikehold blir vesentlig tappet. Styret har derfor vedtatt at vi må bygge opp igjen beholdningen i løpet av 5 år. Det medfører at vi må øke både den månedlige garasjeleien og de månedlig innkrevde felleskostnadene. Det gjennomføres allerede fra mai måned.
- **Endring i innkreving av avgift per ladepunkt for elbiler:** Fram til nå har vi krevd inn budsjetterte driftskostnader for ladeanlegget med en lik sum fra de som har installert ladepunkt på garasjeplassen sin. Det er imidlertid stor forskjell på hvor mye strøm det brukes per ladepunkt.

Styret har derfor vedtatt at vi for 2023 vil avregne kostnadene per ladepunkt ut i fra virkelig strømforbruk. Månedlige innbetalinger blir da å betrakte som å konto innbetalinger, og så avregner vi ved årsavslutningen strømkostnadene ut i fra virkelig strømforbruk, mens øvrige driftskostnader avregnes likt per ladepunkt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2023



## Disponible midler for Klosterfoss Park Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	571 044	547 607
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	260 129	222 655
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	31 722	31 722
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	14 987	14 987
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-10 993	-245 927
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>295 845</b>	<b>23 437</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>866 889</b>	<b>571 044</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>666 441</b>	<b>374 349</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 453 152	1 382 952	1 453 332	1 587 320
Innkrevde felleskostnader renter		849 157	511 354	484 530	1 277 905
Leieinntekt garasjer		106 344	95 256	106 344	104 832
Leieinntekt lokaler		0	0	273 332	126 524
Andre inntekter		21 690	9 610	20 244	25 248
Målingsbasert inntekt		539 914	519 043	373 668	418 476
Salgsinntekter		45 042	44 497	58 236	57 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 015 299</b>	<b>2 562 712</b>	<b>2 769 686</b>	<b>3 597 713</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 801	6 327	6 600	2 422
Styrehonorar	2	48 000	45 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 778	6 348	6 768	7 200
Forretningsførerhonorar		65 400	64 116	66 100	100 000
Kontigent NBBL		4 332	4 104	4 300	1 500
Forretningsførsel IN		10 764	10 452	10 800	3 800
Andre tjenester	3	127 292	125 752	164 580	162 240
Brøyting - strøying		1 324	2 656	4 000	4 000
Vedlikehold	4	125 766	56 585	111 696	93 798
Vedlikehold heis		1 673	9 759	15 000	15 000
Serviceavtale heis		39 125	36 841	39 500	42 500
Periodisk kontroll heis		0	6 425	0	7 000
Kabel-tv		241 556	227 875	243 456	264 024
Forsikring		63 052	61 065	65 900	72 572
Kommunale avgifter		561 602	568 882	587 527	661 200
Energi, strøm		555 568	534 151	666 000	562 000
Renhold, fellesareal		22 616	29 179	57 097	106 500
Andre driftskostnader	5	4 494	5 994	9 710	8 852
Styremøter; lokaler, mat mm.		2 393	3 316	3 400	3 400
Avskrivninger	6	31 722	31 722	31 722	31 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 920 259</b>	<b>1 836 549</b>	<b>2 142 156</b>	<b>2 197 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 095 039</b>	<b>726 163</b>	<b>627 530</b>	<b>1 399 905</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		13 925	6 168	7 000	28 000
Rentekostnad		848 835	509 676	484 530	1 277 905
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-834 910</b>	<b>-503 508</b>	<b>-477 530</b>	<b>-1 249 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 129</b>	<b>222 655</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		260 129	222 655	0	0
Sum overføringer		260 129	222 655	0	0

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 16	107 350 000	107 350 000
Garasjer	7, 16	92 423	107 411
Andre driftsmidler	8	171 827	203 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 614 250</b>	<b>107 660 959</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 007 876	996 882
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 007 876</b>	<b>996 882</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 622 126</b>	<b>108 657 841</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		200 448	196 695
Andre fordringer	11	45 042	52 142
Periodisert kostnad		183 870	169 274
<b>Sum fordringer</b>		<b>429 360</b>	<b>418 111</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		703 169	450 022
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>703 169</b>	<b>450 022</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 132 529</b>	<b>868 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</b>

Klosterfoss Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	190 000	190 000
Opptjent egenkapital	12	1 949 014	1 688 885
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>2 139 014</b>	<b>1 878 885</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 16	33 455 000	34 575 000
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 16	3 880 000	2 760 000
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		1	0
Gjeld mellomregning		12 608	6 873
Leverandørgjeld		120 174	120 542
Skyldig off. myndigheter		44	7
Påløpne renter		6 999	3 126
Annen kortsiktig gjeld	17	125 815	166 542
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>265 640</b>	<b>297 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 615 640</b>	<b>107 647 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 754 655</b>	<b>109 525 975</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 801	6 327
<b>Sum</b>	<b>6 801</b>	<b>6 327</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	48 000	45 000
<b>Sum</b>	<b>48 000</b>	<b>45 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Garasjene	127 292	125 752
<b>Sum</b>	<b>127 292</b>	<b>125 752</b>

Klosterfoss Park Borettslag



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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	38 747	5 935
6602 Vedlikehold VVS	7 688	777
6603 Vedlikehold av el.anlegg	5 708	10 825
6604 Vedlikehold uteanlegg	52 572	16 488
6630 Egenandel skader	0	10 000
6645 Driftskostnad elbilladning	21 051	12 559
<b>Sum</b>	<b>125 766</b>	<b>56 585</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	557	168
7720 Generalforsamling/årsmøte	697	1 804
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 619	2 588
7790 Andre kostnader	373	341
<b>Sum</b>	<b>4 494</b>	<b>5 994</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 31.12.22	Pr 31.12.21
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	92 423	107 411
<b>Sum</b>	<b>92 423</b>	<b>107 411</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:	145 391
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	171 827
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	40 296	240 116
1396 Øremerkede bankinnskudd	967 580	756 766
<b>Sum</b>	<b>1 007 876</b>	<b>996 882</b>

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 11 - Andre fordringer**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
1504 Kundefordring	45 042	0
1560 Diverse fordringer	0	52 142
<b>Sum</b>	<b>45 042</b>	<b>52 142</b>

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 12 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 949 014	1 688 885
<b>Sum</b>	<b>2 139 014</b>	<b>1 878 885</b>

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

**Note 13 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94947051150</b>
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	34 575 000
Lånesaldo 01.01:	34 575 000
Avdrag i perioden:	1 120 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>33 455 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	33 455 000
Andelssaldo 01.01:	2 760 000
Innbetalt IN i perioden:	1 120 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>3 880 000</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 94947051150	1	1 200 000	1 200 000
	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
	1	50 000	50 000

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
	4	950 000	2 639
	6	920 000	2 556
	2	900 000	2 500
	1	890 000	2 472
	1	50 000	139

Klosterfoss Park Borettslag



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

---

**Pantegjeld**

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note

**Note 14 - Borettsinnskudd**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
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**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
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**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr31.12.21</b>
<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		107 442 423	107 457 411
<b>Sum</b>		<b>107 442 423</b>	<b>107 457 411</b>

**Note 17 - Annen kortsiktig gjeld**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2901 Periodisert inntekt		0	16 242
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		99 334	150 300
2990 Annen kortsiktig gjeld		26 480	0
<b>Sum</b>		<b>125 815</b>	<b>166 542</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.)	06.03.2023
Styremedlem	Vidar Moen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Robert Ole Sandodden (sign.)	06.03.2023



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterfoss Park Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterfoss Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 07.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: A1A2E-DJMEW-XO28E-GWILY-6BSZG-BQYVW



# 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: 91.186.xxx.xxx

2023-03-07 17:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A1A2E-DJMEW-XO28E-GWILY-6BS2G-BCYVW

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/validator>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterfoss Park Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterfoss Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 07.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: A1A2E-DJMEW-XO28E-GWILY-6BSZG-BQYVW



# 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: 91.186.xxx.xxx

2023-03-07 17:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A1A2E-DJMEW-XO28E-GWILY-6BS2G-BQYVW

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/validator>