



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 22.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader drift og overskudd		1 648 684	1 453 152
Innkrevde felleskostnader, renter på felles lån etter IN		1 522 407	849 157
Innkrevde strømkostnader fra leilighetene		487 402	539 914
Innkrevde driftskostnader, garasjeanlegg	1	257 529	151 386
Innkrevde driftskostnader ladeanlegg for el-biler		18 841	21 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 934 864</b>	<b>3 015 299</b>
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	54 768	54 778
Av- og nedskrivninger	4	31 722	31 722
Revisjon, regnskapsførsel, andre administrasjonskostnader	5, 6	171 969	94 186
Kommunale avgifter	7	628 227	561 602
Forsikring eksklusiv garasjeanlegg		69 033	63 052
Abonnement kanalpakker og bredbånd (felles avtale)		259 452	241 556
Strømkostnader fellesanlegg utenom garasje og elbillading		19 002	0
Strømkostnader i leilighetene		487 402	555 568
Renhold av fellesarealer		69 135	22 616
Drift og vedlikehold av utearealer	8	19 526	53 896
Drift og vedlikehold av heis		61 525	40 798
Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)	9	292 325	52 143
Drift og vedlikehold av garasjeanlegget	10	374 560	127 292
Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading	11	18 841	21 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 557 488</b>	<b>1 920 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 377 376</b>	<b>1 095 039</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 970	13 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 970</b>	<b>13 925</b>
Annen rentekostnad		1 522 191	848 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 522 191</b>	<b>-848 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 482 221</b>	<b>-834 910</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-104 845	260 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 13	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	13, 14	77 436	92 423
Vannstoppanlegg i leilighetene	15	140 105	171 827
Sum varige driftsmidler		107 567 541	107 614 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	16	1 042 441	1 007 876
Sum finansielle anleggsmidler		1 042 441	1 007 876
Sum anleggsmidler		108 609 982	108 622 126
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader	17	8 463	245 490
Periodiserte kostnader	17	186 592	183 870
Sum fordringer		195 055	429 360
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 295	703 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 295	703 169
Sum omløpsmidler		1 392 350	1 132 529
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 002 332</b>	<b>109 754 655</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	18	190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	18	1 844 169	1 949 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 844 169</b>	<b>1 949 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 034 169</b>	<b>2 139 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 19, 19	37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd	13, 20	63 030 000	63 030 000
Garasjeinnskudd	21	6 985 000	6 985 000
<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		608 025	132 782
Skyldige offentlige avgifter		0	44
Annen kortsiktig gjeld		10 137	132 815
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>618 162</b>	<b>265 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 968 162</b>	<b>107 615 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 002 332</b>	<b>109 754 655</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 396791

**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: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 22.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 994 106 082  
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader drift og overskudd		1 648 684	1 453 152
Innkrevde felleskostnader, renter på felles lån etter IN		1 522 407	849 157
Innkrevde strømkostnader fra leilighetene		487 402	539 914
Innkrevde driftskostnader, garasjeanlegg	1	257 529	151 386
Innkrevde driftskostnader ladeanlegg for el-biler		18 841	21 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 934 864</b>	<b>3 015 299</b>
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	54 768	54 778
Av- og nedskrivninger	4	31 722	31 722
Revisjon, regnskapsførsel, andre administrasjonskostnader	5, 6	171 969	94 186
Kommunale avgifter	7	628 227	561 602
Forsikring eksklusiv garasjeanlegg		69 033	63 052
Abonnement kanalpakker og bredbånd (felles avtale)		259 452	241 556
Strømkostnader fellesanlegg utenom garasje og elbillading		19 002	0
Strømkostnader i leilighetene		487 402	555 568
Renhold av fellesarealer		69 135	22 616
Drift og vedlikehold av utearealer	8	19 526	53 896
Drift og vedlikehold av heis		61 525	40 798
Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)	9	292 325	52 143
Drift og vedlikehold av garasjeanlegget	10	374 560	127 292
Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading	11	18 841	21 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 557 488</b>	<b>1 920 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 377 376</b>	<b>1 095 039</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			



Annen renteinntekt	39 970	13 925
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>39 970</b>	<b>13 925</b>
Annen rentekostnad	1 522 191	848 835
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-1 522 191</b>	<b>-848 835</b>
<b>Netto finans</b>	<b>-1 482 221</b>	<b>-834 910</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Annen egenkapital	-104 845	260 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>



Organisasjonsnr: 994 106 082  
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Bygninger	12, 13	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	13, 14	77 436	92 423
Vannstoppanlegg i leilighetene	15	140 105	171 827
Sum varige driftsmidler		107 567 541	107 614 250

##### Finansielle anleggsmidler

Bankkonto fremtidig vedlikehold	16	1 042 441	1 007 876
Sum finansielle anleggsmidler		1 042 441	1 007 876

Sum anleggsmidler		108 609 982	108 622 126
-------------------	--	-------------	-------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Restanser felleskostnader	17	8 463	245 490
Periodiserte kostnader	17	186 592	183 870
Sum fordringer		195 055	429 360

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 295	703 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 295	703 169

Sum omløpsmidler		1 392 350	1 132 529
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		110 002 332	109 754 655
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	18	190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	18	1 844 169	1 949 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 844 169</b>	<b>1 949 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 034 169</b>	<b>2 139 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13, 19, 1	37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd	13, 20	63 030 000	63 030 000
Garasjeinnskudd	21	6 985 000	6 985 000
<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		608 025	132 782
Skyldige offentlige avgifter		0	44
Annen kortsiktig gjeld		10 137	132 815
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>618 162</b>	<b>265 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 968 162</b>	<b>107 615 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 002 332</b>	<b>109 754 655</b>



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 15 000. 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

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48000.00	48000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6768.00	6778.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	54768.00	54778.00

#### 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



Årsregnskap for  
**KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG**  
994106082  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

994 106 082

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader drift og overskudd		1 648 684	1 453 152
Innkrevde felleskostnader, renter på felles lån etter IN		1 522 407	849 157
Innkrevde strømkostnader fra leilighetene		487 402	539 914
Innkrevde driftskostnader, garasjeanlegg	1	257 529	151 386
Innkrevde driftskostnader ladeanlegg for el-biler		18 841	21 690
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 934 864</b>	<b>3 015 299</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	-54 768	-54 778
Av- og nedskrivninger	4	-31 722	-31 722
Revisjon, regnskapsføring, andre administrasjonskostnader	5, 6	-171 969	-94 186
Kommunale avgifter	7	-628 227	-561 602
Forsikring eksklusiv garasjeanlegg		-69 033	-63 052
Abonnement kanalpakker og bredbånd (felles avtale)		-259 452	-241 556
Strømkostnader fellesanlegg utenom garasje og elbillading		-19 002	0
Strømkostnader i leilighetene		-487 402	-555 568
Renhold av fellesarealer		-69 135	-22 616
Drift og vedlikehold av utearealer	8	-19 526	-53 896
Drift og vedlikehold av heis		-61 525	-40 798
Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)	9	-292 325	-52 143
Drift og vedlikehold av garasjeanlegget	10	-374 560	-127 292
Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading	11	-18 841	-21 051
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 557 488</b>	<b>-1 920 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 377 376</b>	<b>1 095 039</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter		39 970	13 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 970</b>	<b>13 925</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader		-1 522 191	-848 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 522 191</b>	<b>-848 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 482 221</b>	<b>-834 910</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		-104 845	260 129
<b>Sum overføringer</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 13	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	13, 14	77 436	92 423
Vannstoppanlegg i leilighetene	15	140 105	171 827
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 567 541</b>	<b>107 614 250</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	16	1 042 441	1 007 876
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 042 441</b>	<b>1 007 876</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 609 982</b>	<b>108 622 126</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader	17	8 463	245 490
Periodiserte kostnader	17	186 592	183 870
<b>Sum fordringer</b>		<b>195 055</b>	<b>429 360</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 295	703 169
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 197 295</b>	<b>703 169</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 392 350</b>	<b>1 132 529</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 002 332</b>	<b>109 754 655</b>



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	18	190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	18	1 844 169	1 949 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 844 169</b>	<b>1 949 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 034 169</b>	<b>2 139 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Felleslån	13, 19	33 455 000	33 455 000
IN-lån	19	3 880 000	3 880 000
Borettsinnskudd	13, 20	63 030 000	63 030 000
Garasjeinnskudd	21	6 985 000	6 985 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 350 000</b>	<b>107 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		608 025	132 782
Skyldige offentlige avgifter		0	44
Annen kortsiktig gjeld		10 137	132 815
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>618 162</b>	<b>265 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 968 162</b>	<b>107 615 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 002 332</b>	<b>109 754 655</b>

Skien, 22.03.2024

Knut Oddvar Lurås Abrahamsen  
styrets leder

Robert Ole Sandodden  
styremedlem

Vidar Moen  
styremedlem

Hege Skabo  
varamedlem

Rune Haukelien  
varamedlem



**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 15 000. 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:

	2023	2022
Disponible midler per 01.01	866 889	571 044
<b>Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	-104 845	260 129
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	46 709	46 709
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-34 566	-10 993
<b>Årets endring disponible midler</b>	<b>-92 702</b>	<b>295 845</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>774 187</b>	<b>866 889</b>
<b>Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>765 724</b>	<b>666 441</b>



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Note 1 - Innkrevde driftskostnader, garasjeanlegg

	2023	2022
3601 Innkrevd fra andelseiere	124 992	106 344
3192 Innkrevd fra KFU for andel av ordinære driftskostnader	53 806	45 042
3192 Innkrevd fra KFU for andel av kostnadene for ombygging til LED	78 731	
	257 529	151 386

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ingen årsverk.

## Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 778
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>54 768</b>	<b>54 778</b>

### 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.

	2023	2022
6010 Avskrivning på vannstoppanlegg i leilighetene	31 722	31 722
	31 722	31 722

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

## Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	10 381	6 801
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>10 381</b>	<b>6 801</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

### Note 6 - Administrasjonkostnader

	2023	2022
6710 Forretningsførsel	131 795	65 400
6716 Kontingenter	1 520	4 332
6719 Forretningsførsel ved IN-avtaler	3 732	10 764
6940 Porto	208	600
6942 Administrasjon av nøkkelsystem	216	648
7100 Bilgodtgjørelse	330	557
7710 Kostnader knyttet til styrearbeid	9 116	2 393
7720 Generalforsamling og andre allmøter	1 110	697
7770 Bankkostnader	11 953	1 619
7790 Andre administrasjonskostnader	1 610	373
	161 590	87 383

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Eiendomsskatt	280 648	0
7761 Vann- og avløpsgebyr	222 844	0
7761 Renovasjonsgebyr	124 735	0
7760 Kommunale avgifter		561 602
	628 227	561 602

Eiendomsskatt for garasjen er overført til konto 6799 som en del av driftskostnader for garasje.

### Note 8 - Drift og vedlikehold av utearealer

	2023	2022
6604 Vedlikehold av utearealer	15 987	52 572
6751 Snørydding/sandstrøing	3 539	
	19 526	52 572

### Note 9 - Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)

	2023	2022
<b>6600</b> Reparasjon av vedlikehold bygninger	130 236	38 747
<b>6602</b> Vedlikehold av VVS-installasjoner	1 467	7 688
<b>6603</b> Kontroll og vedlikehold av elektroinstallasjoner	160 623	5 708
	292 326	52 143

Konto 6600: Beløpet i 2023 inkluderer utbedring av vannskade i leilighet i 3. etasje og i butikk, som forsikringen dekket ikke, kr 105 219.

Konto 6603: Beløpet i 2023 inkluderer kostnaden til ombygging til LED-belysning i fellesområder med kr 152 500.

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



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

### Note 10 - Drift og vedlikehold av garasjelegget

	2023	2022
6799 Drift og vedlikehold av garasjelegg	374 560	127 292
	374 560	127 292

Beløpet i 2023 inkluderer kostnaden for ombygging til LED-belysning med kr 222 500.

### Note 11 - Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading

	2023	2022
6645 Driftskostnad el-billading	18 841	21 051
	18 841	21 051

### Note 12 - 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
<u>Bokført verdi pr.31.12</u>	<u>107 350 000</u>
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 13 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd	63 030 000	63 030 000
	100 365 000	100 365 000

#### **Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Bygg og ladeanlegg for elbiler	107 437 428	107 442 423
	107 437 428	107 442 423

### Note 14 - Ladeanlegg for elbiler

	2023	2022
1110 Ladeanlegg for elbiler	77 436	92 423
	77 436	92 423

Avskrivningen er overført til konto 6799 som en del av driftskostnadene for garasjen.



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

### Note 15 - Vannstoppanlegg i leilighetene

	<b>Vannstoppere</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01	317 218
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	317 218
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	177 113
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
<u>Bokført verdi pr. 31.12</u>	<u>140 105</u>
Årets avskrivninger	31 722
Anskaffelsesår	2018
Antatt levetid i år	

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 16 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	0	40 296
1396 Fremtidig vedlikehold	1 042 441	967 580
	1 042 441	1 007 876

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 17 - Andre fordringer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1500 Restanse felleskostnader	8 463	0
1504 Kundefordring	0	45 042
1510 Restanse felleskostnader		200 448
1588 Periodiserte kostnader	186 592	183 870
	195 055	429 360

### Note 18 - Egenkapital

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 844 169	1 949 014
	2 034 169	2 139 014



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Note 19 - Pantegjeld

<b>Kreditor</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer</b>	<b>9494.70.51150</b>
Lånetype	Serie
Opptaksår	2021
Rentesats	5,35%
Beregnet innfridd	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp	34 575 000
<b>Lånesaldo per 31.12</b>	<b>33 455 000</b>
Saldo 5 år frem i tid	33 455 000
Andelssaldo 01.01	3 880 000
Innbetalt IN i perioden	0
<b>Andelssaldo per 31.12</b>	<b>3 880 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån</b>	<b>37 335 000</b>

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum 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
	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 01.04.2023 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

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



**KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG**  
994 106 082

**Note 20 - Borettsinnskudd**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
2250 Borettsinnskudd	63 030 000	63 030 000
	63 030 000	63 030 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 21 - Garasjeinnskudd**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
2253 Garasjeinnskudd	6 985 000	6 985 000
	6 985 000	6 985 000



# 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 underskudd på kr 104 845. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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  
Lyngbakkvegen 5  
3736 Skien

[www.revisjonsselskapet.no](http://www.revisjonsselskapet.no)

AVD BØ  
Bøgata 52  
3800 Bø i Telemark

FORETAKSREGISTERET:  
NO 974 481 596 MVA  
E-post: [firmapost@revisjonsselskapet.no](mailto:firmapost@revisjonsselskapet.no)

Penneo Dokumentnøkkel: Z3M6G-YISPP-KBCT4-BF81B-UYFOB-JBSZL



## 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. 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 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 22. mars 2024  
REVISJONSSELSKAPET AS

Sondre Dukefoss  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z2M6G-YISPP-KBCT4-BF81B-UYFOB-JBSZL



# 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."

## Sondre Dukefoss

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-738270

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-22 14:11:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z2M6G-YISPP-KBCT4-BF81B-UYFOB-JBS2L

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>



Årsregnskap for  
**KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG**  
994106082  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

994 106 082

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader drift og overskudd		1 648 684	1 453 152
Innkrevde felleskostnader, renter på felles lån etter IN		1 522 407	849 157
Innkrevde strømkostnader fra leilighetene		487 402	539 914
Innkrevde driftskostnader, garasjeanlegg	1	257 529	151 386
Innkrevde driftskostnader ladeanlegg for el-biler		18 841	21 690
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 934 864</b>	<b>3 015 299</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	-54 768	-54 778
Av- og nedskrivninger	4	-31 722	-31 722
Revisjon, regnskapsføring, andre administrasjonskostnader	5, 6	-171 969	-94 186
Kommunale avgifter	7	-628 227	-561 602
Forsikring eksklusiv garasjeanlegg		-69 033	-63 052
Abonnement kanalpakker og bredbånd (felles avtale)		-259 452	-241 556
Strømkostnader fellesanlegg utenom garasje og elbillading		-19 002	0
Strømkostnader i leilighetene		-487 402	-555 568
Renhold av fellesarealer		-69 135	-22 616
Drift og vedlikehold av utearealer	8	-19 526	-53 896
Drift og vedlikehold av heis		-61 525	-40 798
Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)	9	-292 325	-52 143
Drift og vedlikehold av garasjeanlegget	10	-374 560	-127 292
Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading	11	-18 841	-21 051
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 557 488</b>	<b>-1 920 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 377 376</b>	<b>1 095 039</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter		39 970	13 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 970</b>	<b>13 925</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader		-1 522 191	-848 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 522 191</b>	<b>-848 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 482 221</b>	<b>-834 910</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		-104 845	260 129
<b>Sum overføringer</b>		<b>-104 845</b>	<b>260 129</b>



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 13	107 350 000	107 350 000
Ladeanlegg for elbiler	13, 14	77 436	92 423
Vannstoppanlegg i leilighetene	15	140 105	171 827
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>107 567 541</b>	<b>107 614 250</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	16	1 042 441	1 007 876
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 042 441</b>	<b>1 007 876</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 609 982</b>	<b>108 622 126</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader	17	8 463	245 490
Periodiserte kostnader	17	186 592	183 870
<b>Sum fordringer</b>		<b>195 055</b>	<b>429 360</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 295	703 169
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 197 295</b>	<b>703 169</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 392 350</b>	<b>1 132 529</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 002 332</b>	<b>109 754 655</b>



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	18	190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	18	1 844 169	1 949 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 844 169</b>	<b>1 949 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 034 169</b>	<b>2 139 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Felleslån	13, 19	33 455 000	33 455 000
IN-lån	19	3 880 000	3 880 000
Borettsinnskudd	13, 20	63 030 000	63 030 000
Garasjeinnskudd	21	6 985 000	6 985 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 350 000</b>	<b>107 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		608 025	132 782
Skyldige offentlige avgifter		0	44
Annen kortsiktig gjeld		10 137	132 815
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>618 162</b>	<b>265 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 968 162</b>	<b>107 615 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 002 332</b>	<b>109 754 655</b>

Skien, 22.03.2024

  
Knut Oddvar Lurås Abrahamsen  
styrets leder

  
Robert Ole Sandodden  
styremedlem

  
Vidar Moen  
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 15 000. 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:

	2023	2022
Disponible midler per 01.01	866 889	571 044
<b>Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	-104 845	260 129
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	46 709	46 709
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-34 566	-10 993
<b>Årets endring disponible midler</b>	<b>-92 702</b>	<b>295 845</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>774 187</b>	<b>866 889</b>
<b>Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>765 724</b>	<b>666 441</b>



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Note 1 - Innkrevde driftskostnader, garasjeanlegg

	2023	2022
3601 Innkrevd fra andelseiere	124 992	106 344
3192 Innkrevd fra KFU for andel av ordinære driftskostnader	53 806	45 042
3192 Innkrevd fra KFU for andel av kostnadene for ombygging til LED	78 731	
	257 529	151 386

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ingen årsverk.

## Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 778
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>54 768</b>	<b>54 778</b>

### 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.

	2023	2022
6010 Avskrivning på vannstoppanlegg i leilighetene	31 722	31 722
	31 722	31 722

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

## Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	10 381	6 801
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>10 381</b>	<b>6 801</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

### Note 6 - Administrasjonkostnader

	2023	2022
6710 Forretningsførsel	131 795	65 400
6716 Kontingenter	1 520	4 332
6719 Forretningsførsel ved IN-avtaler	3 732	10 764
6940 Porto	208	600
6942 Administrasjon av nøkkelsystem	216	648
7100 Bilgodtgjørelse	330	557
7710 Kostnader knyttet til styrearbeid	9 116	2 393
7720 Generalforsamling og andre allmøter	1 110	697
7770 Bankkostnader	11 953	1 619
7790 Andre administrasjonskostnader	1 610	373
	161 590	87 383

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Eiendomsskatt	280 648	0
7761 Vann- og avløpsgebyr	222 844	0
7761 Renovasjonsgebyr	124 735	0
7760 Kommunale avgifter		561 602
	628 227	561 602

Eiendomsskatt for garasjen er overført til konto 6799 som en del av driftskostnader for garasje.

### Note 8 - Drift og vedlikehold av utearealer

	2023	2022
6604 Vedlikehold av utearealer	15 987	52 572
6751 Snørydding/sandstrøing	3 539	
	19 526	52 572

### Note 9 - Vedlikehold (eksklusiv garasje, utearealer og heis)

	2023	2022
<b>6600</b> Reparasjon av vedlikehold bygninger	130 236	38 747
<b>6602</b> Vedlikehold av VVS-installasjoner	1 467	7 688
<b>6603</b> Kontroll og vedlikehold av elektroinstallasjoner	160 623	5 708
	292 326	52 143

Konto 6600: Beløpet i 2023 inkluderer utbedring av vannskade i leilighet i 3. etasje og i butikk, som forsikringen dekket ikke, kr 105 219.

Konto 6603: Beløpet i 2023 inkluderer kostnaden til ombygging til LED-belysning i fellesområder med kr 152 500.

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



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

### Note 10 - Drift og vedlikehold av garasjeanlegget

	2023	2022
6799 Drift og vedlikehold av garasjeanlegg	374 560	127 292
	374 560	127 292

Beløpet i 2023 inkluderer kostnaden for ombygging til LED-belysning med kr 222 500.

### Note 11 - Drift og vedlikehold av anlegg for el-billading

	2023	2022
6645 Driftskostnad el-billading	18 841	21 051
	18 841	21 051

### Note 12 - 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
<u>Bokført verdi pr.31.12</u>	<u>107 350 000</u>
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 13 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd	63 030 000	63 030 000
	100 365 000	100 365 000

### **Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Bygg og ladeanlegg for elbiler	107 437 428	107 442 423
	107 437 428	107 442 423

### Note 14 - Ladeanlegg for elbiler

	2023	2022
1110 Ladeanlegg for elbiler	77 436	92 423
	77 436	92 423

Avskrivningen er overført til konto 6799 som en del av driftskostnadene for garasjen.



## KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG 994 106 082

### Note 15 - 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	177 113
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
<u>Bokført verdi pr. 31.12</u>	<u>140 105</u>
Årets avskrivninger	31 722
Anskaffelsesår	2018
Antatt levetid i år	

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 16 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	2023	2022
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	0	40 296
1396 Fremtidig vedlikehold	1 042 441	967 580
	1 042 441	1 007 876

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 17 - Andre fordringer

	2023	2022
1500 Restanse felleskostnader	8 463	0
1504 Kundefordring	0	45 042
1510 Restanse felleskostnader		200 448
1588 Periodiserte kostnader	186 592	183 870
	195 055	429 360

### Note 18 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 844 169	1 949 014
	2 034 169	2 139 014



KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG  
994 106 082

## Note 19 - Pantegjeld

<b>Kreditor</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer</b>	<b>9494.70.51150</b>
Lånetype	Serie
Opptaksår	2021
Rentesats	5,35%
Beregnet innfridd	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp	34 575 000
<b>Lånesaldo per 31.12</b>	<b>33 455 000</b>
Saldo 5 år frem i tid	33 455 000
Andelssaldo 01.01	3 880 000
Innbetalt IN i perioden	0
<b>Andelssaldo per 31.12</b>	<b>3 880 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån</b>	<b>37 335 000</b>

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum 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
	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 01.04.2023 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

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



**KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG**  
994 106 082

**Note 20 - Borettsinnskudd**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
2250 Borettsinnskudd	63 030 000	63 030 000
	63 030 000	63 030 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 21 - Garasjeinnskudd**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
2253 Garasjeinnskudd	6 985 000	6 985 000
	6 985 000	6 985 000



## Årsmelding 2023

### 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, Vidar Moen, Birgittes gate 11 H0606  
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 9 styremøter der 18 protokollerte saker har vært behandlet. Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger. Den første for å bytte borettslagets forretningsadresse som følge av bytte av regnskapsfører. Den andre for å bytte revisor.

#### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Vannlekkasje: Som allerede omtalt i forrige årsmelding, fikk vi i begynnelsen av januar 2023 en vannskade som følge av at det trengte vann inn i leiligheten i 3. etasje som har terrasse ut mot fellesarealet. Årsaken var at det var dannet et islag på fellesarealet mellom sluket og terrassen. Selve sluket var åpent. Når det så 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. Vilkårene i «Standardforsikring for borettslag og boligsameier» sier 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».

I tillegg til utbedringskostnader for bygningssskader i leiligheten og i butikken, fikk vi også et krav på i overkant av kr 300 000 for veterinærutstyr som det ble hevdet var vannskadet. Utstyret lå i pappesker på gulvet der det var vannsøl. Dette siste kravet protesterte vi på, og per nå anser vi det for ganske sikkert at vi ikke får noe krav. Reparasjonskostnadene for de bygningsmessige skadene i leiligheten og butikken ble kr 105 219.

Styret satte umiddelbart i gang arbeidet med å finne en forsikring som dekker skader som følge av vanninntrengning fra balkong eller terrasse. Det viste seg å være vanskelig. Til slutt var det bare Gjensidige av de kjente forsikringsselskapene som var villige til å gi oss en forsikring som dekket dette. De dekker skader som følge av utett bygg både fra tak, balkonger og terrasser. Samtidig var forsikringen fra Gjensidige dårligere enn eksisterende forsikring på dekning av tap ved mislighold av husleieinnbetalinger. Gjensidige dekker bare tapet i 24 måneder per leilighet,



mens eksisterende forsikring dekker i 36 måneder. I samråd med långiver vurderte styret at de økonomiske konsekvensene av en vanninntrengning fort kan bli vesentlig høyere enn konsekvensen av mislighold av husleieinnbetalinger, og at sannsynligheten for vannskade er vesentlig høyere enn sannsynligheten for mislighold av husleieinnbetalinger. Styret vedtok derfor å flytte forsikringen over til Gjensidige. Forsikringspremien hos Gjensidige ble ca. kr 20 000 høyere enn om vi hadde beholdt Storebrand.

Styret har etablert rutiner som skal hindre at det i fremtiden dannes is mellom sluk og terrasse.

- Ny vannlekkasje: Noen uker etter den første vannlekkasjen fikk vi en ny. Den viste seg først ved at det sporadisk kom vann på kjøkkenbenken i en leilighet i 3. etasje. De første ukene fant vi ikke en sannsynlig årsak. Styret meldte saken til Storebrand og de sendte Polygon, et firma som driver med skadeforebygging og skadeutbedring. De brukte også flere forsøk og lang tid på å finne hvor lekkasjen kom fra. De hadde mange teorier, men ingen virket sannsynlige. Vi fant først årsaken da beboerne rett over i 5. etasje ringte og sa at de hadde vann på parketten i stue og kjøkken. Da vi åpnet veggen mellom kjøkken og bad, så vi at avløpsrøret fra oppvaskkummen hadde delt seg i en muffe inne i veggen. Årsaken til at dette kunne skje, var at røret ikke var klamret forskriftsmessig der det gikk inn i veggen. I leilighetene under i 4. og 3. etasje var rørene forskriftsmessig klamret. Vannlekkasjen trengte også ned i butikken under. Skadeutbedringen for denne lekkasjen ble dekket av forsikringen, så rent økonomisk kostet den oss bare kr 10 000 i egenandel og en dårligere «rating» på skadestatistikken, noe som igjen fører til høyere forsikringspremie.

Den største ulempen og belastningen fikk imidlertid beboerne i de tre leilighetene som var berørt. To av dem hadde pågående utbedringsarbeid i leiligheten i mange uker og en hadde omfattende arbeid i flere måneder. Styret takker beboerne for den smidigheten og tålmodigheten de viste mens arbeidene pågikk.

- Overgang til lysarmatur med LED som lyskilde i fellesområder og garasjekjeller: Ombyggingen ble gjennomført høsten 2023. Begrunnelsen for å gjennomføre ombyggingen i 2023, selv om den ikke var budsjettet, ble det redegjort for i forrige årsmelding og på generalforsamlingen 2023. Kostnadene ble, som kalkulert, kr 360 000.

Når vi sammenligner strømforbruket til belysning i garasjekjelleren i januar 2024 med januar 2023, har vi en besparelse som følge av ombyggingen på 810 kWh. Hvis vi ganger med gjennomsnittlig kWh-pris i hele 2023, gir det en månedlig besparelse på ca. kr 1 200. Det tilsvarer kr 14 400 per år.

Styret er blitt kjent med at enkelte beboere etter ombyggingen er misfornøyde med at for få lamper tennes av gangen, at grunnbelysningen er for svak, at man må for tett innpå lampene før de tennes og at fullt lys slukker for fort. Styret vil derfor sammen med leverandøren se på justeringsmuligheter på følsomheten på bevegelsesdetektorene, styrken på grunnbelysningen, hvor lenge hver enkelt lampe står på fullt lys og hvor lenge grunnbelysningen står på. Behov for tilleggsinstallasjon av lamper blir også vurdert.

- Økonomiske konsekvenser: Som følge av de ikke budsjettete kostnadene for den første vannskaden og beslutningen om å bygge om til LED-belysning, så styret at det kom til å bli et stort resultatmessig underskudd i 2023 og at vi kom til å tære på oppsparte midler som vi må ha til uforutsette hendelser og framtidig større vedlikehold.

Styret vedtok derfor allerede fra mai 2023 å øke innkrevingen av felleskostnader med kr 7 670 per måned (gjennomsnittlig økning på kr 202 per leilighet) og å øke innkreving av månedlig garasjeleie med kr 2 540 per måned (økning på kr 60 per garasjeplass). For å redusere andre kostnader vedtok styret å sløyfe den budsjettete vaskingen av glassrekkverkene på svalgangene og utvendig vasking av vinduene i trappeoppgangen. Det regnskapsmessige årsresultatet i 2023 ble et underskudd på kr 104 845 mot et budsjettet overskudd på kr 150 000.



Det er få år til vi må male all utvendig trepanel og stålkonstruksjoner, kanskje også gjennomføre en grundig vask av øvrig fasadekledning.

Heisen har en brukshyppighet som er høyere enn den klassen den er konstruert for. Derfor må vi forvente at tidspunktet for å bytte ut kostbare komponenter kan komme når som helst. Kone gjennomfører flere kontroller og serviceoppdrag i året for å ha situasjonen under kontroll. Garasjeporten har også en brukshyppighet som er vesentlig høyere enn klassen den er konstruert for. Takbelegget og membranen i atriet over garasjekjelleren er 15 år gammelt. Det er halvparten av forventet levetid. Risikoen for at belegg og membran må byttes ut, øker for hvert år som går. Det som er beskrevet over kan bli svært kostbart.

For å bygge opp et forsvarlig nivå på disponible midler, har derfor styret vedtatt at vi må budsjettere med et ekstra overskudd i de neste 5 årene. Budsjettert årsresultat i 2024 er kr 230 728.

- **Innbrudd:** 30. november hadde vi innbrudd der inntrengeren kom fram til første døra inn til garasjen i bunnen av trappa. 24. desember hadde vi et nytt innbrudd. Inntrengeren ble på nytt stoppet av døra inn til garasjen. Ved begge tilfellene ble det skade på nøkkelbryter inn til garasjen og ved siste forsøk også skader på selve døra. Etter det siste forsøket monterte vi en forsterkningsplate over nøkkelbryteren både ved inngangsdøra og ved døra til garasjen. 5. januar 2024 hadde vi et nytt innbrudd. Denne gangen kom gjerningspersonen helt inn i garasjen og en bod ble brutt opp og en annen forsøkt brutt opp. Det ble stjålet en del gjenstander fra boden og skadene på døren inn til garasjen var ganske store. Denne gangen kom politiet og de fikk straks mistanke om hvem gjerningspersonen kunne være. Da de oppsøkte personens bopel, fant de det meste av tyvegods. Etter det siste innbruddet har vi satt på kraftigere forsterkningsplater på nøkkelbrytere og på døra inn til garasjen. Styret vurderer å gjennomføre ytterligere forsterkninger. Kostnadene til reparasjoner og forsterkning ble kr 28 000.
- **Frivillig dugnadsinnsats:** Også i år ble dugnaden gjennomført individuelt. Det ble hengt opp en liste over oppgaver som det var ønskelig å få gjennomført. For å redusere omfanget, var vasking av glassrekkverker på svalgangene fjernet fra listen. Beboere som utførte dugnadsoppgaver, krysset av på listen. Nesten alle oppgavene ble utført. Styret anslår at hvis alle oppgavene, som ble gjennomført i løpet av året, skulle vært kjøpt inn fra eksterne firmaer, ville kostnaden blitt minst kr 50 000.

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. I 2024 må vi regne med å leie inn enda mer hjelp for å få utført en del av arbeidene.

### Saker under arbeid og planlegging:

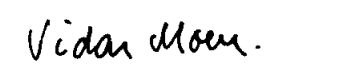
- Det er ikke planlagt noen investeringer eller større vedlikeholdsoppgaver i 2024, men vi må bygge om alarmsenderen fra heisen fra 2G- til 4G-nett. 2G-nettet blir stengt ned snart.
- Styret vil også i år forsøke å gjennomføre en sosial samling etter vanlig mønster i løpet av mai/juni.

Skien, 22. mars 2024

Styret for Klosterfoss Park Borettslag

  
Knut Lurås Abrahamsen

  
Róbert Sandodden

  
Vidar Moen