



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 732 434  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN III 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: Helge Tankred Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### 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, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 435 228	3 949 443
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 435 228</b>	<b>3 949 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	110 618	107 539
Annen driftskostnad	1,4,5,6	2 459 402	2 304 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 815 436</b>	<b>2 412 532</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 619 791</b>	<b>1 536 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 124	854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 124</b>	<b>854</b>
Annen finanskostnad		2 402 738	1 485 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 402 738</b>	<b>1 485 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 395 615</b>	<b>-1 484 949</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>469 594</b>	<b>51 962</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>469 594</b>	<b>51 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>224 177</b>	<b>51 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>224 177</b>	<b>51 962</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	7,9,15	204 837 669	204 842 694
Maskiner og anlegg	8	149 396	174 324
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 987 065</b>	<b>205 017 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	10	1 010 054	746 663
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 010 054</b>	<b>746 663</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>205 997 119</b>	<b>205 763 681</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	327 194	126 070
<b>Sum fordringer</b>		<b>327 194</b>	<b>126 070</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		519 113	580 265
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>519 113</b>	<b>580 265</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>846 307</b>	<b>706 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	12	260 000	260 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>260 000</b>	<b>260 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 529 131	1 304 955
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 529 131</b>	<b>1 304 955</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>1 789 131</b>	<b>1 564 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	99 607 500	99 607 500
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	105 197 500	105 197 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		203 656	82 859
Skyldige offentlige avgifter		819	800
Annen kortsiktig gjeld	16	44 819	16 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 294</b>	<b>100 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>205 054 294</b>	<b>204 905 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 392866

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 732 434  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN III 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: Helge Tankred Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

#### 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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 917 732 434  
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 435 228	3 949 443
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 435 228</b>	<b>3 949 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	110 618	107 539
Annen driftskostnad	1,4,5,6	2 459 402	2 304 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 815 436</b>	<b>2 412 532</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 619 791</b>	<b>1 536 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 124	854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 124</b>	<b>854</b>
Annen finanskostnad		2 402 738	1 485 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 402 738</b>	<b>1 485 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 395 615</b>	<b>-1 484 949</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		469 594	51 962
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		469 594	51 962
<b>Årsresultat</b>		<b>224 177</b>	<b>51 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>224 177</b>	<b>51 962</b>



Organisasjonsnr: 917 732 434  
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,15	204 837 669	204 842 694
Maskiner og anlegg	8	149 396	174 324
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 987 065</b>	<b>205 017 018</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	1 010 054	746 663
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 010 054</b>	<b>746 663</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>205 997 119</b>	<b>205 763 681</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	11	327 194	126 070
<b>Sum fordringer</b>		<b>327 194</b>	<b>126 070</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		519 113	580 265
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>519 113</b>	<b>580 265</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>846 307</b>	<b>706 335</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	12	260 000	260 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>260 000</b>	<b>260 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	1 529 131	1 304 955
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 529 131</b>	<b>1 304 955</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 789 131</b>	<b>1 564 955</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	99 607 500	99 607 500
Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	105 197 500	105 197 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		203 656	82 859
Skyldige offentlige avgifter		819	800
Annen kortsiktig gjeld	16	44 819	16 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 294</b>	<b>100 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>205 054 294</b>	<b>204 905 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>



Organisasjonsnr: 917 732 434  
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<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>	



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 Klosterhagen III 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.	606 274	677 225
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	224 177	51 962
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	29 953	28 936
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-30 525
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-263 391	-121 325
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-9 261</b>	<b>-70 952</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>597 012</b>	<b>606 274</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>485 930</b>	<b>552 735</b>

Klosterhagen III Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 184 840	2 184 840	2 184 800	2 665 000
Innkrevde felleskostnader renter		2 402 618	1 485 803	1 650 000	3 500 000
Målingsbasert inntekt		479 549	237 200	450 000	605 000
Strømgifter		2 880	0	0	0
Salgsinntekter		365 341	41 600	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 435 228</b>	<b>3 949 443</b>	<b>4 284 800</b>	<b>6 770 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Kostnader produksjon bok		245 417	0	0	0
Revisjonshonorar	1	7 529	6 967	7 200	7 800
Styrehonorar	2	83 000	83 000	85 000	87 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 670	13 289	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		80 568	78 222	78 300	84 000
Kontigent NBBL		5 928	5 616	5 800	6 200
Sikringsfond felleskostnader		25 591	22 675	28 000	27 000
Forretningsførsel IN		14 340	13 920	14 400	15 000
Brøyting - strøing		35 374	30 671	40 000	40 000
Plenklipp		41 175	40 677	40 000	42 000
Andre lønnskostnader	3	13 948	11 250	10 000	15 000
Vedlikehold	4	135 037	205 199	130 000	230 000
Vedlikehold heis		13 311	0	10 000	10 000
Serviceavtale heis		33 002	31 351	35 000	35 000
Serviceavtaler		43 268	20 000	35 000	35 000
Periodisk kontroll heis		13 313	0	0	0
Kabel-tv		195 936	186 442	196 000	206 000
Forsikring		89 145	78 678	87 000	99 900
Kommunale avgifter		851 263	835 265	880 000	1 025 000
Energi, strøm		152 407	128 666	120 000	180 000
Brensel, fjernvarme		574 249	482 613	450 000	675 000
Renhold, fellesareal		37 553	37 355	36 700	39 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		17 262	11 077	14 500	14 500
Kontorrekvisita, trykksaker		2 798	9 219	6 500	6 500
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		12 433	16 141	12 500	13 500
Andre driftskostnader	5	34 529	26 537	33 000	38 200
Bespising styret (restaurant)		2 836	0	0	0
Bomiljø		10 602	8 766	10 000	10 000
Avskrivninger	6	29 953	28 936	30 000	30 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 815 436</b>	<b>2 412 532</b>	<b>2 409 900</b>	<b>2 988 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 619 791</b>	<b>1 536 912</b>	<b>1 874 900</b>	<b>3 781 900</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7 124	854	1 000	6 000
Rentekostnad		2 402 738	1 485 803	1 650 000	3 500 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 395 615</b>	<b>-1 484 949</b>	<b>-1 649 000</b>	<b>-3 494 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>224 177</b>	<b>51 962</b>	<b>225 900</b>	<b>287 900</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		224 177	51 962	0	0
Sum overføringer		224 177	51 962	0	0

Klosterhagen III Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 15	190 055 000	190 055 000
Tomter	9, 15	14 750 000	14 750 000
Fellesanlegg	7	32 669	37 694
Andre driftsmidler	8	149 396	174 324
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 987 065</b>	<b>205 017 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 010 054	746 663
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 010 054</b>	<b>746 663</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>205 997 119</b>	<b>205 763 681</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		111 083	53 539
Andre leierestanser		175	35
Andre fordringer	11	127 282	0
Periodisert kostnad		88 654	72 496
<b>Sum fordringer</b>		<b>327 194</b>	<b>126 070</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		519 113	580 265
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>519 113</b>	<b>580 265</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>846 307</b>	<b>706 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>

Klosterhagen III Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	260 000	260 000
Opptjent egenkapital	12	1 529 131	1 304 955
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 789 131</b>	<b>1 564 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 15	99 607 500	99 607 500
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 15	2 795 000	2 795 000
Borettsinnskudd	14, 15	102 402 500	102 402 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 047	6 886
Leverandørgjeld		203 656	82 859
Skyldig off. myndigheter		819	800
Påløpne renter		20 194	9 006
Annen kortsiktig gjeld	16	4 578	510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 294</b>	<b>100 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>205 054 294</b>	<b>204 905 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Klosterhagen III Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Helge Tankred Olsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Hallvard Ripegut  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Thune  
Styremedlem

Klosterhagen III Borettslag



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### 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	7 529	6 967
<b>Sum</b>	<b>7 529</b>	<b>6 967</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	83 000	83 000
<b>Sum</b>	<b>83 000</b>	<b>83 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	12 500	0
5102 Tidlønn	0	10 000
5150 Opptjente feriepenger	1 448	1 250
<b>Sum</b>	<b>13 948</b>	<b>11 250</b>

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	14 641	47 317
6602 Vedlikehold VVS	20 193	3 263
6603 Vedlikehold av el.anlegg	54 729	13 641
6604 Vedlikehold uteanlegg	25 474	140 979
6630 Egenandel skader	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>135 037</b>	<b>205 199</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
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	663	0
6464 Brannalarm	16 641	14 926
6609 Andre driftskostnader	0	3 856
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	2 625	1 128
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	1 582	0
7370 Møter, konferanser	863	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 190	3 220
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	4 500	2 898
7790 Andre kostnader	465	510
<b>Sum</b>	<b>34 529</b>	<b>26 537</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	29 953	28 936
<b>Sum</b>	<b>29 953</b>	<b>28 936</b>



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

**Note 7 - Andre fellesanlegg**

	Petangue Bane
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 259
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 590
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 669
Årets avskrivninger :	5 026
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

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

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

**Note 8 - Andre driftsmidler**

	Ladeanlegg el bil	Benk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 751	30 525
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 751	30 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 792	5 087
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	123 959	25 438
Årets avskrivninger :	21 875	3 052
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	10	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.



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	190 055 000	14 750 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	190 055 000	14 750 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	190 055 000	14 750 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningsrate 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	1 010 054	746 663
<b>Sum</b>	<b>1 010 054</b>	<b>746 663</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.

### Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	127 282	0
<b>Sum</b>	<b>127 282</b>	<b>0</b>



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

**Note 12 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	260 000	260 000
2070 Akkumulert resultat	1 529 131	1 304 955
<b>Sum</b>	<b>1 789 131</b>	<b>1 564 955</b>

Klosterhagen III Borettslag



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

## Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134650514	12133835820
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016
Rentesats:	3.70 %	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2067	30.09.2066
Opprinnelig lånebeløp:	53 437 500	48 965 000
Lånesaldo 01.01:	51 442 500	48 165 000
Avdrag i perioden:	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>51 442 500</b>	<b>48 165 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	51 442 500	48 165 000
Andelssaldo 01.01:	1 995 000	800 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 995 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>53 437 500</b>	<b>48 965 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133835820	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 335 000	2 335 000
	1	2 075 000	2 075 000
	2	2 050 000	4 100 000
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 925 000	1 925 000
	3	1 880 000	5 640 000
	1	1 870 000	1 870 000
	2	1 825 000	3 650 000
	2	1 795 000	3 590 000
	3	1 760 000	5 280 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 675 000	1 675 000
	3	1 640 000	4 920 000
	1	1 620 000	1 620 000
	1	1 600 000	1 600 000
	1	1 560 000	1 560 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134650514	1	3 225 000	3 225 000
	1	2 995 000	2 995 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 147 500	2 147 500
	1	2 100 000	2 100 000
	1	2 095 000	2 095 000
	1	2 065 000	2 065 000
	4	1 995 000	7 980 000
	1	1 930 000	1 930 000
	1	1 925 000	1 925 000
	4	1 895 000	7 580 000

Klosterhagen III Borettslag



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### Pantegjeld

	2	1 845 000	3 690 000
	3	1 795 000	5 385 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 745 000	1 745 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12133835820 har første avdrag 30.12.2036 med kr 211 228	1	2 625 000	3 837
	1	2 335 000	3 413
	1	2 075 000	3 033
	2	2 050 000	2 997
	1	1 950 000	2 851
	1	1 925 000	2 814
	3	1 880 000	2 748
	1	1 870 000	2 734
	2	1 825 000	2 668
	2	1 795 000	2 624
	3	1 760 000	2 573
	1	1 750 000	2 558
	1	1 675 000	2 449
	3	1 640 000	2 397
	1	1 620 000	2 368
	1	1 600 000	2 339
	1	1 560 000	2 280
Lån 12134650514 har første avdrag 30.06.2037 med kr 225 602	1	3 225 000	4 714
	1	2 995 000	4 378
	1	2 495 000	3 647
	1	2 300 000	3 362
	1	2 147 500	3 139
	1	2 100 000	3 070
	1	2 095 000	3 063
	1	2 065 000	3 019
	4	1 995 000	2 916
	1	1 930 000	2 821
	1	1 925 000	2 814
	4	1 895 000	2 770
	2	1 845 000	2 697
	3	1 795 000	2 624
	1	1 785 000	2 609
	1	1 745 000	2 551

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



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note

**Note 14 - Borettsinnskudd**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2250 Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>102 402 500</b>	<b>102 402 500</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 15 - Gjeld sikret med pant**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr31.12.21</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		102 402 500	102 402 500
Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
<b>Sum</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Tomt		14 750 000	14 750 000
Bygninger, garasjer og boder		190 055 000	190 055 000
<b>Sum</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2740 Oppgjørskonto mva.		4 578	0
2917 Utlegg for boligselskaper		0	510
<b>Sum</b>		<b>4 578</b>	<b>510</b>



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterhagen III Borettslag**

Styreleder	Helge Tankred Olsen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Hallvard Ripegutu (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Anne Thune (sign.)	21.03.2023



## Styret i Klosterhagen III Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

### Tid og sted

Onsdag 19.04.2023 kl. 18:00

Arbeiderenes hus

### 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

#### 4.1 Styrehonorar

Styre honorar var Kr. 83.000,- for 2021 og foreslås øket med 5% til Kr. 87.000,-

#### 4.2 Godtgjørelse for bruk av bil

Det foreslås å gi godtgjørelse for bruk av egen bil i borettslaget, eks. hente varer og bortkjøring av avfall. Godtgjørelsen følger statens satser og må godkjennes av styret.

#### 4.3 Godtgjørelse styret ved boksalg

Det foreslås en godtgjørelse på Kr. 10.000,- til fordeling til de som har vært med på boksalget. Beløp og fordeling skjer som kompensasjon for arbeid med transport, markedsføring og aktiviteter i forbindelse med salg av boka. Fordeling foretas av styret.

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag.



**Forslag til vedtak:**

**5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

**Innstilling fra valgkomiteen til Generalforsamling 2023**

Valgkomiteen har bestått av Trygve Berby, Torfinn Vesterdal og Jorunn Brun Saga.

Valgkomiteen mener at vi har hatt en god ledelse i borettslaget og vi har derfor anmodet styret om å ta en ny periode. Varamedlem Hjørdis Frømyhr ønsker avløsning, men de øvrige medlemmer har sagt seg villig til å ta en ny periode. Dette er vi takknemlige for.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til styre i Klosterhagen III borettslag:

Leder:	Helge Tankred Olsen	velges for 2 år
Styremedlem:	Hallvard Ripegut	valgt for 2 år i 2022
	Anne Thune	velges for 2 år
Varamedlem:	Solveig Sætre	velges for 1 år
	Jorunn Brun Saga	velges for 1 år

Klosterhagen 5 mars 2023

Jorunn Brun Saga

**6. Valg av valgkomite**

**Valgkomite**

Jorun Haugen

Bjørn Erik Brenne

Reidun Mostad



## 7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

### 7.1. Innmeldt sak: Skilting mot uønsket trafikk/gjennomgang i vår hage

En andelseier ønsker behandlet i generalforsamlingen 2023 behovet for skilting mot uønsket trafikk gjennom vår hage. Forslaget ble behandlet av styret 7.2.2023, sak nr 9/23, men ble der ikke imøtekommet.

#### **Bakgrunn og styrebehandling:**

Styret fikk 30. januar 2023 henvendelse fra en andelseier med ønske om å sette opp skilt for å stoppe uønsket trafikk gjennom vår hage. Andelseier hevder å ha observert slik trafikk, og snakket til folk. Det siste året har det vært økende gjennomgang på kvelds og nattetid skriver andelseieren, og foreslår at det settes opp skilt ved aktuelle innganger til hagen.

Styret behandlet 7. februar i sak 9/23 henvendelsen.

#### **Styret avslo forslaget med følgende begrunnelser:**

- Styret ønsker at hagen skal oppleves som en park med liten grad av påbud og forbud.
- Styret mener at vår hage er naturlig avgrenset med gjerde mot øst og sør. Mot nord (mot Herkulesbrua) er det hekk/granittsteiner. Disse begrensningene bør intuitivt forstås som **Ingen gjennomgang**.
- Porten til Ingridsgate har som mål å være en snarvei både for våre beboere og folk i nærmiljøet for å bevege seg til Ulefossvn. - Herkules. Denne brukes flittig, og er til stor nytte. Porten oppleves å sluse trafikken etter sin hensikt.
- Styret behandlet samme sak i desember 2020, sak 51/20, og vedtok den gang at borettslaget ikke ville sette opp noe skilt.
- Styret mener at skilt ikke vil hindre folk i å hoppe over gjerdet eller ta seg inn i hagen. Styret vil derfor opprettholde vedtaket fra desember 2020.

Andelseier er ikke enig i styrets vedtak og anker derfor saken videre til generalforsamlingen.

Styreleder har etter at anken ble fremmet tatt opp problemstillingen med noen andelseiere som «sogner» inn mot den aktuelle del av hagen. Trafikk fra ukjente oppleves ikke spesielt omfattende eller plagsomt. Kun sporadisk observeres det gående gjennom området.

**Forslag til vedtak:** Ut fra dagens situasjon anbefaler styret at det ikke settes opp skilt ved hagens innganger.

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 Klosterhagen III Borettslag for 2022

### Generell informasjon

Klosterhagen III 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, Helge Tankred Olsen, Birgittes Gate 42 D  
Styremedlem, Anne Thune, Birgittes Gate 42 D  
Styremedlem, Hallvard Ripegut, Birgittes gate 40 E  
Varamedlem, Solveig Sætre, Birgittes gate 40 E  
Varamedlem, Hjørdis Frømyhr, Birgittes gate 40 F

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

Generalforsamling for 2021 ble avholdt 28. april 2022 på Trudes Kantine på Klosterøya.

I 2022 har det blitt avholdt 8 styremøter, hvor 44 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 2 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltak styret har behandlet.

Styret har gitt ut 9 rundskriv til andelseierne.

Av tiltak i borettslaget nevner vi:

#### **Opprusting av grøntområdet**

Vi har utvidet området ved Boccia banen til 2 bord med krakker og kjøpt nytt bord og 2 benker ved bærhagen. Hagelaget har laget 3 nye blomsterbed.

Vi har gått til innkjøp av nye hageredskaper som batteridrevet hekksaks og kantklipper.

#### **Utvidelse av hellefeltet ved bocciabanen**

Det er veldig hyggelig når mange møtes til spill og lek på bocciabanen. Derfor oppsto behovet for et større hellelagt område for bord og benker.

Prosjekt «Utvidelse av hellefelt» ble planlagt og satt i gang. Heller og sand ble anskaffet, og dugnad ble organisert. Gode forbindelser sørget for gratis tilkjørt underlagsduk og sand og vi fikk god pris på betonghellene. Dugnaden ble organisert som en «lyndugnad» over noen



få dager i september. Hele 10 personer i borettslaget deltok i arbeidet med oppmerking, utgraving, avretting og hellelegging. En oversikt viser at 60 dugnadstimer ble utført. Det vanket vafler og kaffe til arbeidslaget, noe som styrka motivasjon og arbeidsmoral.

## **Samarbeid med de nærmeste borettslag**

Styret har etablert et uformelt samarbeid med de nærmeste borettslagene, Klosterhagen Park og Klosterhagen I og II for å undersøke mulige sparetiltak. Dette handler om mulig samarbeid om anbud på brøyting, strøing, gressklipping og andre vedlikeholdsoppgaver. Dette er en prosess som styret vil arbeide videre med.

## **Solcelleanlegg**

I samarbeid med våre nærmeste borettslag har vi undersøkt mulighetene for solceller på våre tak. Det ble innhentet tilbud fra ulike leverandører, og man mener at våre tak er egnet for solcellepaneler. Det er foreløpig lite støtte fra staten til slike anlegg og strømmen kan kun brukes til fellesarealer. På denne bakgrunn har vi besluttet å avvente dette.

## **Vegetasjon mot elva**

I skråningen ned mot elva gror det til og vil snart bli tett løvskog. For å opprettholde sikten må vegetasjonen holdes nede. Etter en sjekk hos kommunen viste det seg at Klosterfoss Utvikling fortsatt står som eier av området. Klosterfoss Utvikling/PEAB sier at borettslaget står fritt til å holde skogen nede. En klipper/sag er innkjøpt og arbeidet vil bli utført på dugnad våren 2023.

## **Universell atkomst til hagen**

Borettslaget engasjerte en landskapsarkitekt til å tegne universell adkomst til bærhagen og det grønne området mellom blokkene. Plantegningene setter oss i stand til i hovedsak å løse dette innenfor egne rekker. Styret planlegger å starte opp arbeidet som dugnad våren 2023.

## **Sommerfest**

Den 21. juni arrangerte vi vår årlige sommerfest. Det ble servert nydelig lapskaus, kaker og kaffe. Rolf Egil Johnsen ble engasjert til å underholde og det ble full klaff med Rolf Egils sang og gode humør.

## **Dugnad i hagen**

28. september ble det avholdt dugnad i borettslaget. Alle bed, skråning mot nabo og hellene ble ryddet og raket. Løv, kvist og annet avfall ble kjørt vekk. De var stor oppslutning fra andelseierne som gledet seg over å gjøre vårt området ryddig og vakkert. Dugnaden ble avsluttet med pølser og drikke.

## **Lek og trivsel i borettslaget**

### Boccia

Vi er et borettslag som legger til rette for felles aktiviteter og møteplasser. Bocciabanen og spillet der, samler beboerne til lek og trivelig treff. Som del av spillet legges det alltid inn gode pauser med kaffe og prat. Sesongen startet opp 10. mai med spill hver tirsdag og lørdag formiddag. I juli ble det spilt hver tirsdag, men i august og september ble det igjen spilt to ganger i uka. Ansvar for spillet går på rundgang. Aktiviteten samler typisk 12 -15 deltakere hver gang og er til stor glede for våre beboere.

### Stige golf/dart

Dette er aktivitet som foregår i kjellergarasjen under blokk 4 i den «kalde» årstida. Vintersesongen varte fra 15. mars og ut april. Høstsesongen startet 12. oktober og holdt på ut november. Også her møtes om lag 15 beboere hver gang.

Disse aktivitetene oppleves som uhytidelige treff i hverdagen. De bidrar til et godt



felleskap og trivsel for beboerne.

## **Hagelaget**

Våren 2022 fikk hagelaget tre nye medlemmer vi er 11 aktive medlemmer. Fortsatt er det plass til flere. Hagelaget har hatt god hjelp av Gunnar Tørre og Thorfinn Vesterdal. En stor takk til dem.

I løpet av våren 2022 plantet hagelaget en blomstereng i nytt bed, og stauder i et annet. Hjørdis og Solveig fikk en ide om å sette tidligpoteter, det resulterte i at det ble satt poteter sammen med urtene. Potetene ble delt med beboerne i begge blokkene. Et vellykket prosjekt. Ellers har vi plantet påskeliljer i krukker og kasser til påske- og sommerblomster til 17.mai. Høsten 22 laget hagelaget et nytt bed nede ved bocciabanen, der har vi foreløpig bare satt løkblomster. Vi har supplert bærhagen med en ripsbusk og tatt bort blåbærbuskene som ikke trivdes.

Våren 2022 hadde hagelaget en dugnad i regi av styret i borettslaget på uteområdene. Det var godt oppmøte blant beboerne. Etterpå ble det servert kaker og kaffe. Tusen takk til våre beboere som stiller opp på dugnad, dere gjør at det er fint å jobbe i hagelaget.

Hagelaget har hatt ansvar for alle uteområder i borettslaget, vi har jobbet en ukedag annen hver uke i -22. Vi møtes en ukedag annen hver uke de som kan, tar dette opp igjen i mars/april hva vi gjør videre. Etter jobbing har vi det litt sosialt med kaffe og prat.

I hagelaget har vi plass til alle. Hvis det er noen flere som har lyst å slå av en prat og ta en kopp kaffe med oss er dere hjertelig velkommen.

## **Bokutgivelse**

Borettslaget bidro til utgivelse av praktboka "Fra Klosterfoss til Faret".

Thor Øistein Eriksen har lagt ned et meget stort arbeid med å søke historisk materiell, oppsøke kilder og intervjuer personer Boka inneholder mange nye og til dels ukjente historier fra denne bydelen. Boka er illustrert med både historiske og nyere foto. Forfatteren innhentet betydelige sponsormidler.

«Fra Klosterfoss til Faret» ble ferdig trykt tidlig i november. Styret utarbeidet i samarbeid med forfatteren en strategi for markedsføring og salg av boka. Styret med flere deltok i distribusjon og salg av boka. Først ble den markedsført og distribuert rundt i våre borettslag. Videre ble det delt ut «flyers» rundt på Gimsøy. Avtale om salg ble inngått med bokhandlerne på Herkules og i Skien sentrum. Vi har hatt salgsboder på Herkules, Meny og Arkaden, samt presentasjon og salg ved Gimsøy kirkes 100-års jubileum. Vi hadde også et bok-arrangementet på Gråtenmoen bydelshus 23. januar 23, der det kom 100 mennesker og der Thor Øistein presenterte boka med film og bilder.

Når det gjelder økonomi viser styret til årsregnskapet. (etter note 16)

NB! Ved årets slutt var det noen få bøker igjen. Disse ble solgt i forbindelse med presentasjonen på Gråtenmoen bydelshus 23.1.2023.



## Fremtidsplaner

Styret opplever og har som mål at våre beboere skal trives i borettslaget. Det gode miljøet må ivaretas gjennom nærhet, omsorg og gode aktiviteter. Styret ønsker nye ideer og tiltak velkommen.

### Universell atkomst

I 2023 er målet å gjennomføre tiltaket med universell atkomst til hagen ut fra de planer som foreligger. Dette tenkes gjennomført med stor grad av dugnadsinnsats.

### Ordensregler

Styret vil gå gjennom og eventuelt revidere våre ordensregler ved å forenkle og fornye enkelte punkter.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Disponible midler for Klosterhagen III 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.	606 274	677 225
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	224 177	51 962
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	29 953	28 936
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-30 525
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-263 391	-121 325
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-9 261</b>	<b>-70 952</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>597 012</b>	<b>606 274</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>485 930</b>	<b>552 735</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 184 840	2 184 840	2 184 800	2 665 000
Innkrevde felleskostnader renter		2 402 618	1 485 803	1 650 000	3 500 000
Målingsbasert inntekt		479 549	237 200	450 000	605 000
Strømgifter		2 880	0	0	0
Salgsinntekter		365 341	41 600	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 435 228</b>	<b>3 949 443</b>	<b>4 284 800</b>	<b>6 770 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Kostnader produksjon bok		245 417	0	0	0
Revisjonshonorar	1	7 529	6 967	7 200	7 800
Styrehonorar	2	83 000	83 000	85 000	87 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 670	13 289	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		80 568	78 222	78 300	84 000
Kontigent NBBL		5 928	5 616	5 800	6 200
Sikringsfond felleskostnader		25 591	22 675	28 000	27 000
Forretningsførsel IN		14 340	13 920	14 400	15 000
Brøyting - strøing		35 374	30 671	40 000	40 000
Plenklipp		41 175	40 677	40 000	42 000
Andre lønnskostnader	3	13 948	11 250	10 000	15 000
Vedlikehold	4	135 037	205 199	130 000	230 000
Vedlikehold heis		13 311	0	10 000	10 000
Serviceavtale heis		33 002	31 351	35 000	35 000
Serviceavtaler		43 268	20 000	35 000	35 000
Periodisk kontroll heis		13 313	0	0	0
Kabel-tv		195 936	186 442	196 000	206 000
Forsikring		89 145	78 678	87 000	99 900
Kommunale avgifter		851 263	835 265	880 000	1 025 000
Energi, strøm		152 407	128 666	120 000	180 000
Brensel, fjernvarme		574 249	482 613	450 000	675 000
Renhold, fellesareal		37 553	37 355	36 700	39 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		17 262	11 077	14 500	14 500
Kontorrekvisita, trykksaker		2 798	9 219	6 500	6 500
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		12 433	16 141	12 500	13 500
Andre driftskostnader	5	34 529	26 537	33 000	38 200
Bespising styret (restaurant)		2 836	0	0	0
Bomiljø		10 602	8 766	10 000	10 000
Avskrivninger	6	29 953	28 936	30 000	30 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 815 436</b>	<b>2 412 532</b>	<b>2 409 900</b>	<b>2 988 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 619 791</b>	<b>1 536 912</b>	<b>1 874 900</b>	<b>3 781 900</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7 124	854	1 000	6 000
Rentekostnad		2 402 738	1 485 803	1 650 000	3 500 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 395 615</b>	<b>-1 484 949</b>	<b>-1 649 000</b>	<b>-3 494 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>224 177</b>	<b>51 962</b>	<b>225 900</b>	<b>287 900</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		224 177	51 962	0	0
Sum overføringer		224 177	51 962	0	0

Klosterhagen III Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 15	190 055 000	190 055 000
Tomter	9, 15	14 750 000	14 750 000
Fellesanlegg	7	32 669	37 694
Andre driftsmidler	8	149 396	174 324
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 987 065</b>	<b>205 017 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 010 054	746 663
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 010 054</b>	<b>746 663</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>205 997 119</b>	<b>205 763 681</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		111 083	53 539
Andre leierestanser		175	35
Andre fordringer	11	127 282	0
Periodisert kostnad		88 654	72 496
<b>Sum fordringer</b>		<b>327 194</b>	<b>126 070</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		519 113	580 265
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>519 113</b>	<b>580 265</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>846 307</b>	<b>706 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>

Klosterhagen III Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	260 000	260 000
Opptjent egenkapital	12	1 529 131	1 304 955
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 789 131</b>	<b>1 564 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 15	99 607 500	99 607 500
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 15	2 795 000	2 795 000
Borettsinnskudd	14, 15	102 402 500	102 402 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 047	6 886
Leverandørgjeld		203 656	82 859
Skyldig off. myndigheter		819	800
Påløpne renter		20 194	9 006
Annen kortsiktig gjeld	16	4 578	510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 294</b>	<b>100 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>205 054 294</b>	<b>204 905 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 843 426</b>	<b>206 470 016</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Klosterhagen III Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Helge Tankred Olsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Hallvard Ripegut  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Thune  
Styremedlem

Klosterhagen III Borettslag



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### 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	7 529	6 967
<b>Sum</b>	<b>7 529</b>	<b>6 967</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	83 000	83 000
<b>Sum</b>	<b>83 000</b>	<b>83 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	12 500	0
5102 Tidlønn	0	10 000
5150 Opptjente feriepenger	1 448	1 250
<b>Sum</b>	<b>13 948</b>	<b>11 250</b>

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	14 641	47 317
6602 Vedlikehold VVS	20 193	3 263
6603 Vedlikehold av el.anlegg	54 729	13 641
6604 Vedlikehold uteanlegg	25 474	140 979
6630 Egenandel skader	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>135 037</b>	<b>205 199</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
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	663	0
6464 Brannalarm	16 641	14 926
6609 Andre driftskostnader	0	3 856
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	2 625	1 128
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	1 582	0
7370 Møter, konferanser	863	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 190	3 220
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	4 500	2 898
7790 Andre kostnader	465	510
<b>Sum</b>	<b>34 529</b>	<b>26 537</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	29 953	28 936
<b>Sum</b>	<b>29 953</b>	<b>28 936</b>



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### Note 7 - Andre fellesanlegg

	Petangue Bane
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 259
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 590
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 669
Årets avskrivninger :	5 026
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

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

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

### Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg el bil	Benk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 751	30 525
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 751	30 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 792	5 087
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	123 959	25 438
Årets avskrivninger :	21 875	3 052
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	10	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.



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	190 055 000	14 750 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	190 055 000	14 750 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	190 055 000	14 750 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
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	1 010 054	746 663
<b>Sum</b>	<b>1 010 054</b>	<b>746 663</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.

### Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	127 282	0
<b>Sum</b>	<b>127 282</b>	<b>0</b>



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

**Note 12 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	260 000	260 000
2070 Akkumulert resultat	1 529 131	1 304 955
<b>Sum</b>	<b>1 789 131</b>	<b>1 564 955</b>

Klosterhagen III Borettslag



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

## Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134650514	12133835820
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016
Rentesats:	3.70 %	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2067	30.09.2066
Opprinnelig lånebeløp:	53 437 500	48 965 000
Lånesaldo 01.01:	51 442 500	48 165 000
Avdrag i perioden:	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>51 442 500</b>	<b>48 165 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	51 442 500	48 165 000
Andelssaldo 01.01:	1 995 000	800 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 995 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>53 437 500</b>	<b>48 965 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133835820	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 335 000	2 335 000
	1	2 075 000	2 075 000
	2	2 050 000	4 100 000
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 925 000	1 925 000
	3	1 880 000	5 640 000
	1	1 870 000	1 870 000
	2	1 825 000	3 650 000
	2	1 795 000	3 590 000
	3	1 760 000	5 280 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 675 000	1 675 000
	3	1 640 000	4 920 000
	1	1 620 000	1 620 000
	1	1 600 000	1 600 000
	1	1 560 000	1 560 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134650514	1	3 225 000	3 225 000
	1	2 995 000	2 995 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 147 500	2 147 500
	1	2 100 000	2 100 000
	1	2 095 000	2 095 000
	1	2 065 000	2 065 000
	4	1 995 000	7 980 000
	1	1 930 000	1 930 000
	1	1 925 000	1 925 000
	4	1 895 000	7 580 000

Klosterhagen III Borettslag



## Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

### Pantegjeld

	2	1 845 000	3 690 000
	3	1 795 000	5 385 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 745 000	1 745 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12133835820 har første avdrag 30.12.2036 med kr 211 228	1	2 625 000	3 837
	1	2 335 000	3 413
	1	2 075 000	3 033
	2	2 050 000	2 997
	1	1 950 000	2 851
	1	1 925 000	2 814
	3	1 880 000	2 748
	1	1 870 000	2 734
	2	1 825 000	2 668
	2	1 795 000	2 624
	3	1 760 000	2 573
	1	1 750 000	2 558
	1	1 675 000	2 449
	3	1 640 000	2 397
	1	1 620 000	2 368
	1	1 600 000	2 339
	1	1 560 000	2 280
Lån 12134650514 har første avdrag 30.06.2037 med kr 225 602	1	3 225 000	4 714
	1	2 995 000	4 378
	1	2 495 000	3 647
	1	2 300 000	3 362
	1	2 147 500	3 139
	1	2 100 000	3 070
	1	2 095 000	3 063
	1	2 065 000	3 019
	4	1 995 000	2 916
	1	1 930 000	2 821
	1	1 925 000	2 814
	4	1 895 000	2 770
	2	1 845 000	2 697
	3	1 795 000	2 624
	1	1 785 000	2 609
	1	1 745 000	2 551

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



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note

**Note 14 - Borettsinnskudd**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2250 Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>102 402 500</b>	<b>102 402 500</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 15 - Gjeld sikret med pant**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr31.12.21</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		102 402 500	102 402 500
Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
<b>Sum</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Tomt		14 750 000	14 750 000
Bygninger, garasjer og boder		190 055 000	190 055 000
<b>Sum</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2740 Oppgjørskonto mva.		4 578	0
2917 Utlegg for boligselskaper		0	510
<b>Sum</b>		<b>4 578</b>	<b>510</b>



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterhagen III Borettslag**

Styreleder	Helge Tankred Olsen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Hallvard Ripegutu (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Anne Thune (sign.)	21.03.2023



Building a better  
working world

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 Klosterhagen III Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterhagen III 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, 23.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: ETS6N-IMFIQ-6JW4Z-NZGVU-LCXZ0-06QDA



# 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: 145.62.xxx.xxx

2023-03-23 13:37:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ETS6N-IMFIQ-6JW42-N2GVU-LCXZ0-06QDA

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>



### Salg av bøker - bokprosjektet "Fra Klosterfoss til Faret"

<b>Inntekter salg av bok</b>	<b>31.12.2022</b>
Mottatt støtte fra sponsorer	87 000
Inntekter salg private/organisasjoner	166 991
Inntekter salg bokhandlere	111 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>364 991</b>

<b>Kostnader salg av bok</b>	<b>31.12.2022</b>
Thure Trykk AS	139 947
Kjøp av illustrasjonsbilder	4 000
Honorar forfatter	100 000
Postpakker/porto	1 470
<b>Sum kostnader</b>	<b>245 417</b>

Kjøregodtgjørelse forfatter 1 995

**Resultat salg bok pr. 31.12.22 117 579**

Bokprosjektet blir ikke ferdigstilt før i 2023

Foreløpige posteringer i 2023:

<b>Inntekter salg av bok</b>	<b>2023</b>
Inntekter salg private	10 129
<b>Sum inntekter</b>	<b>10 129</b>

<b>Kostnader salg av bok</b>	<b>2023</b>
Regnskapsførsel mva modul jan-des 23	8 250
Postpakker/porto	938
Kjøregodtgjørelse styret	1 000
Godtgjørelse styret	10 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>20 188</b>



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 Klosterhagen III Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterhagen III 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, 23.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: ETS6N-IMFIQ-6JW4Z-NZGVU-LCXZ0-06QDA



# 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: 145.62.xxx.xxx

2023-03-23 13:37:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ETS6N-IMFIQ-6JW42-N2GVU-LCXZ0-06QDA

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>