



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 732 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 949 443	4 386 793
Sum inntekter		3 949 443	4 386 793
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	107 539	98 664
Annen driftskostnad	1,4,5,6	2 304 993	1 926 045
Sum kostnader		2 412 532	2 024 709
Driftsresultat		1 536 912	2 362 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		854	1 825
Sum finansinntekter		854	1 825
Annen finanskostnad		1 485 803	2 041 017
Sum finanskostnader		1 485 803	2 041 017
Netto finans		-1 484 949	-2 039 192
Ordinært resultat før skattekostnad		51 962	322 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 962	322 892
Årsresultat		51 962	322 892
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		51 962	322 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,14	204 842 694	204 847 720
Maskiner og anlegg	8	174 324	167 709
Sum varige driftsmidler		205 017 018	205 015 429
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	746 663	625 338
Sum finansielle anleggsmidler		746 663	625 338
Sum anleggsmidler		205 763 681	205 640 767
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		126 070	66 321
Sum fordringer		126 070	66 321
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 265	665 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 265	665 747
Sum omløpsmidler		706 335	732 068
SUM EIENDELER		206 470 016	206 372 835
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	260 000	260 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		260 000	260 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 304 955	1 252 992
Sum opptjent egenkapital		1 304 955	1 252 992
Sum egenkapital	11	1 564 955	1 512 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	99 607 500	99 607 500
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	105 197 500	105 197 500
Sum annen langsiktig gjeld		204 805 000	204 805 000
Sum langsiktig gjeld		204 805 000	204 805 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 859	29 646
Skyldige offentlige avgifter		800	176
Annen kortsiktig gjeld	15	16 402	25 021
Sum kortsiktig gjeld		100 061	54 843
Sum gjeld		204 905 061	204 859 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 470 016	206 372 835



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 264204

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 732 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 917 732 434
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 949 443	4 386 793
Sum inntekter		3 949 443	4 386 793
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	107 539	98 664
Annen driftskostnad	1,4,5,6	2 304 993	1 926 045
Sum kostnader		2 412 532	2 024 709
Driftsresultat		1 536 912	2 362 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		854	1 825
Sum finansinntekter		854	1 825
Annen finanskostnad		1 485 803	2 041 017
Sum finanskostnader		1 485 803	2 041 017
Netto finans		-1 484 949	-2 039 192
Ordinært resultat før skattekostnad			
		51 962	322 892
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		51 962	322 892
Årsresultat		51 962	322 892
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		51 962	322 892



Organisasjonsnr: 917 732 434
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,14	204 842 694	204 847 720
Maskiner og anlegg	8	174 324	167 709
Sum varige driftsmidler		205 017 018	205 015 429

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	746 663	625 338
Sum finansielle anleggsmidler		746 663	625 338

Sum anleggsmidler		205 763 681	205 640 767
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		126 070	66 321
Sum fordringer		126 070	66 321

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 265	665 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 265	665 747

Sum omløpsmidler		706 335	732 068
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		206 470 016	206 372 835
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	260 000	260 000
Sum innskutt egenkapital		260 000	260 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	1 304 955	1 252 992
Sum opptjent egenkapital		1 304 955	1 252 992

Sum egenkapital	11	1 564 955	1 512 992
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	99 607 500	99 607 500
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	105 197 500	105 197 500
Sum annen langsiktig gjeld		204 805 000	204 805 000
Sum langsiktig gjeld		204 805 000	204 805 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 859	29 646
Skyldige offentlige avgifter		800	176
Annen kortsiktig gjeld	15	16 402	25 021
Sum kortsiktig gjeld		100 061	54 843
Sum gjeld		204 905 061	204 859 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 470 016	206 372 835



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



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 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 29.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: K3DEX-J2Y0P-827VQ-FXE0F-UJ86A-YG8IA



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K3DEX-J2Y0P-827VQ-FXE0F-UJ86A-YG8/A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Styret i Klosterhagen III Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

28-april Trudes kantine, Klosterøya, kl. 17:00

Torsdag 28.04.2022 kl. 17:00

Trudes kantine, Klosterøya

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Valgkomiteen har bestått av: Else Karin Andersen, Håvard Heines, Tor Ødegården

Styret i borettslaget har bestått av:

Leder: Helge Tankred Olsen. Ikke på valg

Styremedlem: Thor Øistein Eriksen På valg/ Hallvard Ripegut

Styremedlem: Anne Thune Ikke på valg

Varamedlem: Hallvard Ripegut På valg/Hjørdis Frømyhr

Varamedlem Tollef Moen På valg/Solveig Sætre

6. Valg av valgkomite

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

Fordeling av fellesutgifter i Klosterhagen III brl.

Innledning

Styret har mottatt spørsmål om hvorfor fellesutgiftene er noe ulike mellom bygg 4 og bygg 5. Burde ikke leiligheter av samme størrelse i vårt borettslag ha like fellesutgifter? Fellesutgiftene går til finansiering av borettslagets drift, samt de tjenester borettslaget inngår avtaler om på vegne av andelseierne.

Styret har undersøkt saken nærmere med utbygger og vårt boligbyggelag. Utbygger har lagt til grunn at driftsutgiftene er like for de to bygg, og fordelt fellesutgiftene etter boligareal. Bygg 4 har et boligareal, BRA på 2099 m², bygg 5 et BRA på 2220m². I bygg 5 er derfor fellesutgiftene fordelt på 121 m² større boligareal **Dette er årsaken til at fellesutgiftene er noe ulike for samme areal i de to bygg.**

Basert på et prinsipp om lik fellesutgift for likt boligareal, har styret utarbeidet en ny fordeling der samlet BRA på 4319 m² legges til grunn for fordelingen. En slik fordeling gir derfor noe lavere fellesutgift for andelseiere i bygg 4 og noe høyere fellesutgift for andelseiere i bygg 5.

Et vedtak om endring kan kun må skje på generalforsamlingen **etter enighet blant alle andelseierne**. Styret legger i denne saken fram et forslag om endret fordeling av fellesutgiftene gjeldende fra 1. juli 2022.

Bakgrunn

Borettslaget Klosterhagen III ble stiftet i september 2016. Det omfatter 2 bygg med hver 26 leiligheter, tilsammen 52 leiligheter. Bygg 4 har et BRA på 2099 m², og bygg 5 et BRA på 2220 m². Stifter var Klosterfoss Utvikling AS. Vedlagt stiftelsesdokumentet var bl.a. vedtekter og en **bygg- og finansieringsplan** for begge bygg. Planen viste pris på boligene, størrelsen på innskudd og fordeling av felleskostnadene på hvert bygg.

Dette er en lovpålagt innberetning som sendes til foretaksregisteret etter stiftelsen. Iflg Lov om borettslag §5 - 19) står flg.: **Fellesutgiftene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.**

I stiftelsesdokumentet ble begge bygg innberettet med identiske driftskostnader:

Faste kostnader kr 430,- pr md pr bolig tilsvarende kr 247 750 pr år pr bygg
De variable kostnadene ble beregnet til kr 590 200 pr bygg.

Hvilke kostnader ligger i hhv faste og variable felleskostnader?

Fast del består av; årsavgift TV/nett, snømåking/klipping, forretningsførsel, revisjon og heis fordelt med lik sum pr. leilighet. Pr januar 2022 er den faste delen stipulert til kr. 949,- pr måned pr. leilighet, tilsammen kr. 592.200 pr år.

Variabel del består av: Felles strøm, forsikring av byggene, kommunale avgifter, vask av fellesarealer og vedlikehold som fordeles etter areal. Pr januar 2022 utgjør disse kr. 1.592.640,- pr. år.

Styret har vært i kontakt med utbygger PEAB og vårt boligbyggelag PBBL i sakens anledning for å få nærmer informasjon om bakgrunnen for beregningene og muligheter for endring.



Utbygger, PEAB gir sin forklaring i epost 11.januar 2022 slik:

Bygg 4 og 5 ble lagt ut på forskjellige tidspunkt med egne prislister. Det kan være at det er nyanser i forskjell på de to. Vi kunne ikke forandre prislister vi allerede hadde solgt og lagt ut. Bygg 4 og 5 ble solgt og overlevert på hver sin prisliste. Dere har vedtatt denne fordelingen gjennom flere år. Om borettslaget ønsker å forandre på dette er det kun dere i borettslaget som kan gjøre dette.

Ulikheten skyldes altså at utbygger har fordelt fellesutgiftene pr bygg i bygge- og finansieringsplanen. Men det er rett som utbygger PEAB skriver at byggene ble ferdigstilt og solgt på ulike tidspunkter og hver andelseier har i kjøpekontrakten akseptert de vilkår som framgikk av kontrakten, herunder pkt 15 i kontrakten; Ervervs- og finansieringsplan med stipulerte fellesutgifter. Utbygger sier for øvrig at en slik fordeling er standard.

Mulig omfordeling

Fordeling av variable fellesutgifter på bakgrunn av samlet boligareal

Styret har nå innhentet oppdaterte regnskapstall for borettslaget. Regnskapet viser at det har skjedd en kostnadsvekst i løpet av de siste åra både når det gjelder de faste og variable fellesutgiftene. PBBL gir oss med bakgrunn i siste regnskapsoversikt følgende tall:

Faste kostnader: I dag er den faste delen (tv, revisjon, forretningsførsel, heis etc.) stipulert til kr. 949,- pr måned pr. leilighet, tilsammen **kr 592 200 pr år.** ($949 \times 12 \times 52 =$ kr 592 176)

De variable kostnader som fordeles etter boligareal (felles strøm, forsikring av byggene, kommunale avgifter, vask av fellesareal og vedlikehold) utgjør **kr 1 592 640 pr. år.**

Totalt BRA for de to bygg er 4319 m²

Variable fellesutgifter pr m² ($kr\ 1\ 592\ 640 / 4319$) = **kr 368,75 pr år**

Som et eksempel vil en leilighet på 80 m² i begge bygg få en samlet felleskostnad pr md

kr 3407. Beløpet framkommer slik: ($368,75 \times 80 : 12 = 2458 +$ faste kr 949 = kr 3407)

Vedlagt saken har styret utarbeidet en beregning som viser utslaget for alle leilighetene i borettslaget jfr en slik omfordeling.

Hvordan kan fordeling av fellesutgiftene endres?

Styret hadde møte 19.1. 22 med vår forretningsfører PBBL v/økonomisjef Thor Rådstoga for å drøfte saken. Rådstoga viste til **Lov om burettslag** som inneholder bestemmelser om fordeling av fellesutgifter.

Rådstoga forklarer:

Når et borettslag meldes inn til Brønnøysundregisteret skal det foreligge en bygge og finansieringsplan som viser fordelingen av fellesutgiftene jfr. §5-19, såkalt boligbrøk/husleibrøk. Denne beregningen er en lovpålagt innberetning som angir den utgift kjøper av leiligheten forplikter seg til å betale til dekning av borettslagets drift. Fellesutgiftene er derfor en viktig del av kontrakten mellom borettslaget og kjøper og som legges til grunn for boligkjøpers økonomiske vurderinger. Endring i fordelingen av felleskostnadene kan bare skje ved enighet blant alle andelseierne.



Siden endringen krever enighet blant alle andelseiere, ber vi om at alle andelseiere avgir sin stemme på generalforsamlingen, eller ved fullmakt.

Styrets vurdering

Styret ser at utbyggers boligbrøk kan oppfattes som en forskjellsbehandling mellom de to bygga. Når kunnskapen om ulikheten nå er synliggjort og vurdert, legger styret fram en omfordeling slik beregningene viser. En ny modell tar utgangspunkt i boligarealet til hver enkelt leilighet. Og ut fra dette beregnes så felleskostnadene. Konsekvensene er da at andelseierne i bygg 5 får noe høyere utgift pr md, og andelseierne i bygg 4 noe lavere utgift.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak

Styret går inn for en ny fordeling av felleskostnadene slik at fordelingen blir lik i både bygg 4 og bygg 5. Endringene for hver enkelt leilighet framgår av vedlagte regneark.

Dersom samtlige andelseiere slutter seg til ny fordeling av felleskostnadene slik det framkommer av beregningen, iverksettes endringen fra 1. juli 2022.

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 2021

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, Thor Øistein Eriksen, Birgittes gate 40 E
Varamedlem, Hallvard Ripegut, Birgittes gate 40 E
Varamedlem, Tollef Moen, Birgittes gate 40 E

Antall kvinner: 1 kvinne
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Styrets virksomhet

Det har i perioden blitt avholdt 8 styremøter og 53 protokollerte saker. Herav 1 godkjenning av nye andelseiere og 3 saker om familieoverdragelser.

Varamedlemmer har deltatt på våre styremøter. Våre 2 handymenn Roy Christensen og Bjørn Erik Brenne har også deltatt på noen av møtene.
Oppsummering av de viktigste sakene og tiltak styret har behandlet.
Styret har gitt ut 10 rundskriv til andelseierne. Vi mottok en gave på Kr. 40.000,- fra PBBL som i sin helhet gikk til opparbeide av gangstier for bevegelseshemmede i område bak byggene. Det har vært en sak for både det forrige styret og nåværende. Saken har hatt full oppslutning i styret og vi gleder oss til bruk av den til sommeren. Telemark Park og Hageanlegg som har utført arbeide vil planere bedre og så gress våren 2022.

Dugnad og brannøvelse.

Grunnet Covid 19 situasjonen har styret ikke hatt noen brannøvelse dette året. Hagelaget arrangerte en dugnad 28. september 2021.

HMS

Styret har utarbeidet en ny HMS- perm som er utlevert til alle beboerne. Denne vil årlig bli oppdatert med relevant informasjon.

Økonomi



Årets overskudd er på Kr. 51 962,- som er litt mindre enn tidligere. Det skyldes høyere driftsutgifter og litt lavere inntekter. Styret ser ikke noen grunn til å øke fellesutgifter av den grunn. Når det gjelder innbetaling av forskudd til brensel/fjernvarme må denne muligens økes. Det må styret vurdere når avregning for dette foreligger. Inntekter er innbetaling av felleskostnader, renter og målingsbasert forskudd for vannbåren varme og varmtvann, til sammen kr. 3 949 443,-
Samlede driftskostnader, inklusive renter er kr. 3 897 481,-
Årsresultat er Kr. 51 962,- mot budsjettet kr. 302 700,-
Det er styrets oppgave å påse at borettslaget har en forsvarlig egenkapital og likviditet. Vår egenkapital er pr. 31.12.2021; innskutt som egenkapital kr. 260 000,- opptjent egenkapital fra driften kr. 1 304 995,- til sammen kr. 1 564 955.
Avsetning til fremtidig vedlikehold av eiendommen utgjør kr. 746 663,-. Beløpet kommer i tillegg til disponible midler kr. 606 274,-.
Likviditeten er således god.
Årets overskudd kr. 51 962,- er overført til egenkapital som nå utgjør kr. 1 304 955-.
Renter
Renten er pr. 15 mars 2022 på 1,85% og den kan stige to til tre ganger til i 2022.

Takk.

Takk til alle andelseiere som er med på at vi har et av Skiens fineste borettslag. Dere finner frem koster, raker, malerkost og vannslanger og holder området rundt oss rent og pent. Særsomt takk til våre 4 handymenn som bruker tid på vedlikeholdsoppgaver i borettslaget
Skien den 15 mars 2022
Styret i Klosterhagen III borettslag

Thor Øistein Eriksen Helge T. Olsen Anne Thune

Aktiviteter i Klosterhagen III

Lek og trivsel i borettslaget

Boccia

Banen og anlegget sto i sin flotteste prakt, med nybeiset benk, nyutsprungne trær og omkranset av den grønneste plen da bocciasesongen startet opp 8. juni. Spillerne tok smittevern på alvor både mht avstand og hygiene, og vi fikk en trivelig start på spillet.

Det ble spilt hver tirsdag og lørdag formiddag i juni, juli og august. I september ble starttidspunktet flyttet til kl 11 på formiddagen. Den siste spilledagen, 28. september, ble gjennomført med en kort runde på banen etterfulgt av en hyggelig samling med kaffe og god prat i garasjen. En uoffisiell statistikk viser at vi hadde 32 spilledager, totalt 26 deltakere, men typisk var det 12-14 som møtte hver gang. Aktiviteten skapte en humørfyllt og trivelig start på dagen for oss alle.

En stor takk må rettes til de frivillige som organiserte og satte i gang leken hver gang. Ansvaret ble fordelt på mange og med fleksibilitet og stort engasjement ble utesesongen gjennomført på en flott måte.

Vi merker oss med glede at også andre borettslag nå etter modell av Klosterhagen 3 bygger petanquebaner.



Dart og stige golf

2. oktober startet vi inne i garasjen med stige golf. Dette er en enkel lek som går ut på å kaste en «kuleslynge» mot en stige. Poeng oppnås ved å få slyngen til å henge fast på stigen. Det ble spilt 8 runder med stige golf. Det var opp til 18 deltakere. Borettslaget har fått en elektronisk Darts kive som registrerer spiller og poeng. Dette er en velkjent aktivitet, men her løftes spillet opp på et «internasjonalt» nivå. Derfor har deltakerne skjerpet seg kraftig for å oppnå høyest mulig poengsum. Det er arrangert 5 dardager. Vi møttes til spill ut november.

Kom og bli med!

Både boccia ute og aktivitetene i garasjekjelleren samler ei god gruppe av våre beboere til hygge, trivsel og sosial kontakt. Som alltid gir vi oss god tid til kaffepause, gode historier og en god prat. Vi føler oss privilegert som har fasiliteter og engasjerte personer hos oss som organiserer og tar del i leken. Aktivitetene skaper trivsel, godt miljø og bidrar til økt livskvalitet for oss i borettslaget. Det er vårt mål at vi også i 2022 møtes til nye samlinger både ute og inne. Vi har plass til alle i våre aktiviteter. Vi håper å se nye ansikter kommende år. Kom og bli med, møt opp når det passer. Her vil du oppleve felleskap, inkludering og gode historier. Et lyspunkt i hverdagen.

Hagelaget:

Hagelaget (Jorun Haugen, Inger Karin S. Olsen, Gerd Inger Tollefsen, Reidun Mostad, Hjørdis Frømyhr, Solveig Sætre, Eldbjørg Tollefsjord og Anne Thune).

I løpet av våren 2021 plantet Hagelaget en del urter i den ene bærkassen. Der kan alle beboerne hente når de vil. Telemark Park og Hageanlegg AS kom våren 2021 og plantet 3 rododendron utenfor blokk 5 der hjertetreet har stått. De plantet også villvin ved Petanquebanen. Vi har supplert bærhagen med en stikkelsbærbusk. Ellers har vi plantet sommerblomster i kassen ved Petanquebanen.

Hagelaget har vannet busker og planter, og luket i hagen.

28.september 2021 arrangerte Hagelaget dugnad på uteområdene i borettslaget. Det var fint høstvær og godt oppmøte. Etterpå ble det servert kaffe, hjembakte boller og gulrotkake.

Fra 2022 påtar hagelaget ansvar for alle uteområder i borettslaget. Vi skal luke, gjødsle og vanne. Dette er en prøveordning som blir evaluert til høsten. Vi som har anledning, møtes annen hver onsdag. Vi koser oss med kaffe etter jobb.

Vi håper på flere nye medlemmer i 2022 som kan komme med råd og ideer eller være med å jobbe litt ute. Hvis det er noen som har lyst å slå av en prat og ta en kaffe kopp er dere hjertelig velkommen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2022



Bildetekst: Mange har vært samlet til pikast i kjelleren. Og det smaker godt med kaffe, kaker og en god prat.



Beboerne i Klosterhagen III er opptatt av å holde området pent. Samtidig er det fint å bli kjent med naboene.



Disponible midler for Klosterhagen III Borettslag pr. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	677 225	585 791
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	51 962	322 892
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	28 936	26 901
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-30 525	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-121 325	-258 359
C: Årets endring disponible midler	-70 952	91 434
D: Disponible midler 31.12.	606 274	677 225
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	552 735	675 118



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 184 840	2 059 992	2 184 800	2 184 800
Innkrevde felleskostnader renter		1 485 803	2 041 017	1 594 300	1 650 000
Målingsbasert inntekt		237 200	235 784	450 000	450 000
Salgsinntekter		41 600	50 000	0	0
Sum inntekter		3 949 443	4 386 793	4 229 100	4 284 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 967	6 764	7 000	7 200
Styrehonorar	2	83 000	78 000	83 000	85 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 289	9 414	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		78 222	75 942	78 300	78 300
Kontigent NBBL		5 616	5 460	5 800	5 800
Sikringsfond felleskostnader		22 675	27 360	28 800	28 000
Forretningsførsel IN		13 920	13 512	14 000	14 400
Brøyting - strøing		30 671	9 274	40 000	40 000
Plenklipp		40 677	39 050	35 000	40 000
Andre lønnskostnader	3	11 250	11 250	10 000	10 000
Vedlikehold	4	205 199	96 599	115 000	130 000
Vedlikehold heis		0	7 566	0	10 000
Serviceavtale heis		31 351	31 273	35 000	35 000
Serviceavtaler		20 000	31 015	32 700	35 000
Periodisk kontroll heis		0	12 475	13 100	0
Kabel-tv		186 442	149 136	185 600	196 000
Forsikring		78 678	76 329	78 000	87 000
Kommunale avgifter		835 265	822 620	870 000	880 000
Energi, strøm		128 666	75 318	100 000	120 000
Brensel, fjernvarme		482 613	332 067	450 000	450 000
Renhold, fellesareal		37 355	29 425	33 600	36 700
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 077	12 094	14 500	14 500
Kontorrekvisita, trykksaker		9 219	14 700	16 300	6 500
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		16 141	11 816	12 300	12 500
Andre driftskostnader	5	26 537	15 540	23 700	33 000
Bomiljø		8 766	3 809	10 000	10 000
Avskrivninger	6	28 936	26 901	26 900	30 000
Sum driftskostnader		2 412 532	2 024 709	2 333 600	2 409 900
Driftsresultat		1 536 912	2 362 084	1 895 500	1 874 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		854	1 825	1 500	1 000
Rentekostnad		1 485 803	2 041 017	1 594 300	1 650 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 484 949	-2 039 192	-1 592 800	-1 649 000
Arsresultat		51 962	322 892	302 700	225 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		51 962	322 892	0	0
Sum overføringer		51 962	322 892	0	0



Balanse pr 31.12.21 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	190 055 000	190 055 000
Tomter	9, 14	14 750 000	14 750 000
Fellesanlegg	7	37 694	42 720
Andre driftsmidler	8	174 324	167 709
Sum varige driftsmidler		205 017 018	205 015 429
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	746 663	625 338
Sum finansielle anleggsmidler		746 663	625 338
Sum anleggsmidler		205 763 681	205 640 767
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 539	2 108
Andre leierestanser		35	35
Periodisert kostnad		72 496	64 178
Sum fordringer		126 070	66 321
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		580 265	665 747
Sum bankinnskudd og liknende		580 265	665 747
Sum omløpsmidler		706 335	732 068
SUM EIENDELER		206 470 016	206 372 835



Balanse pr 31.12.21 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	260 000	260 000
Opptjent egenkapital	11	1 304 955	1 252 992
Sum egenkapital	11	1 564 955	1 512 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	99 607 500	99 607 500
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	2 795 000	2 795 000
Borettsinnskudd	13, 14	102 402 500	102 402 500
Sum langsiktig gjeld		204 805 000	204 805 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 886	12 962
Leverandørgjeld		82 859	29 646
Skyldig off. myndigheter		800	176
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 250
Påløpne renter		9 006	8 709
Annen kortsiktig gjeld	15	510	2 100
Sum kortsiktig gjeld		100 061	54 843
Sum gjeld		204 905 061	204 859 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 470 016	206 372 835

Porsgrunn 31.12.21
Klosterhagen III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Helge Tankred Olsen
Leder

Thor Øistein Eriksen
Styremedlem

Anne Thune
Styremedlem



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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 967	6 764
Sum	6 967	6 764

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	83 000	78 000
Sum	83 000	78 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	10 000	10 000
5150 Opptjente feriepenger	1 250	1 250
Sum	11 250	11 250

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	47 317	10 250
6602 Vedlikehold VVS	3 263	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	13 641	4 063
6604 Vedlikehold uteanlegg	140 979	82 287
Sum	205 199	96 599

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	0	500
6464 Brannalarm	14 926	5 425
6609 Andre driftskostnader	3 856	763
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 128	804
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 220	4 604
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 898	2 824
7790 Andre kostnader	510	620
Sum	26 537	15 540

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	28 936	26 901
Sum	28 936	26 901



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:	12 565
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 694
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	0
Årets tilgang :	0	30 525
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 751	30 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 917	2 035
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	145 834	28 490
Årets avskrivninger :	21 875	2 035
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 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	746 663	625 338
Sum	746 663	625 338

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



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	260 000	260 000
2070 Akkumulert resultat	1 304 955	1 252 992
Sum	1 564 955	1 512 992



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134650514	12133835820
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016
Rentesats:	1.65 %	1.65 %
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
Lånesaldo 31.12:	51 442 500	48 165 000
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
Andelssaldo 31.12:	1 995 000	800 000
Sum pantegjeld for lån:	53 437 500	48 965 000

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



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
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12133835820 har første avdrag 30.12.2036 med kr 301 148	1	2 625 000	5 471
	1	2 335 000	4 866
	1	2 075 000	4 325
	2	2 050 000	4 272
	1	1 950 000	4 064
	1	1 925 000	4 012
	3	1 880 000	3 918
	1	1 870 000	3 897
	2	1 825 000	3 804
	2	1 795 000	3 741
	3	1 760 000	3 668
	1	1 750 000	3 647
	1	1 675 000	3 491
	3	1 640 000	3 418
	1	1 620 000	3 376
	1	1 600 000	3 335
	1	1 560 000	3 251
Lån 12134650514 har første avdrag 30.06.2037 med kr 321 640	1	3 225 000	6 721
	1	2 995 000	6 242
	1	2 495 000	5 200
	1	2 300 000	4 794
	1	2 147 500	4 476
	1	2 100 000	4 377
	1	2 095 000	4 366
	1	2 065 000	4 304
	4	1 995 000	4 158
	1	1 930 000	4 022
	1	1 925 000	4 012
	4	1 895 000	3 949
	2	1 845 000	3 845
	3	1 795 000	3 741
	1	1 785 000	3 720
	1	1 745 000	3 637

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 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
Sum	14	102 402 500	102 402 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		102 402 500	102 402 500
Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
Sum		204 805 000	204 805 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		14 750 000	14 750 000
Bygninger, garasjer og boder		190 055 000	190 055 000
Sum		204 805 000	204 805 000

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2917 Utlegg for boligselskaper		510	2 100
Sum		510	2 100



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klosterhagen III Borettslag

Styreleder	Helge Tankred Olsen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Anne Thune (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	Thor Øistein Eriksen (sign.)	23.03.2022



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 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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:

Pemco Dokumentnøkkel: K3DEX-J2Y0P-827VQ-FXE0F-UJ86A-YG8IA



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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 29.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: K3DEX-J2Y0P-827VQ-FXE0F-UJ86A-YG8IA



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo Dokumentnr: K3DEX-J2Y0P-827VQ-FXE0F-UJ86A-YG8/A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

25



Klosterhagen 3 btl		Fellesutgifter pr jan 2022		Framlegg til NY Fordeling				
Enhetsnr	BRA	Teller i husleiebrøk	Felleskostnad 2022	Fast pr. leilighet iflg PBBL	Variable fellesutg /areal	Samla fellesutgifter	Differanser	
Bygg 4	101	78	2461	3407	949	2397	3346	-61
	102	82	2561	3545	949	2520	3469	-76
	103	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	104	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	105	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	106	83	2586	3580	949	2551	3500	-80
	107	81	2536	3510	949	2489	3438	-72
	201	78	2461	3407	949	2397	3346	-61
	202	82	2561	3545	949	2520	3469	-76
	203	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	204	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	205	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	206	83	2586	3580	949	2551	3500	-80
	207	81	2536	3510	949	2489	3438	-72
	301	78	2461	3407	949	2397	3346	-61
	302	82	2561	3545	949	2520	3469	-76
	303	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	304	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	305	80	2511	3476	949	2458	3407	-69
	306	83	2586	3580	949	2551	3500	-80
	307	81	2536	3510	949	2489	3438	-72
	401	79	2486	3441	949	2428	3377	-64
	402	87	2686	3718	949	2674	3623	-95
	403	88	2711	3753	949	2704	3653	-100
	404	89	2736	3787	949	2735	3684	-103
	405	64	2112	2924	949	1967	2916	-8
Bygg 5	101	86	2544	3522	949	2643	3592	70
	102	82	2450	3391	949	2520	3469	78
	103	80	2402	3325	949	2458	3407	82
	104	80	2402	3325	949	2458	3407	82
	105	83	2473	3423	949	2551	3500	77
	106	81	2426	3358	949	2489	3438	80
	107	88	2591	3587	949	2704	3653	66
	201	86	2544	3522	949	2643	3592	70
	202	82	2450	3391	949	2520	3469	78
	203	80	2402	3325	949	2458	3407	82
	204	80	2402	3325	949	2458	3407	82
	205	83	2473	3423	949	2551	3500	77
	206	81	2426	3358	949	2489	3438	80
	207	88	2591	3587	949	2704	3653	66
	301	86	2544	3522	949	2643	3592	70
	302	82	2450	3391	949	2520	3469	78
	303	80	2402	3325	949	2458	3407	82
	304	80	2402	3325	949	2458	3407	82
	305	83	2473	3423	949	2551	3500	77
	306	81	2426	3358	949	2489	3438	80
	307	88	2591	3587	949	2704	3653	66
	401	95	2757	3816	949	2919	3868	52
	402	100	2875	3980	949	3073	4022	42
	403	110	3111	4306	949	3380	4329	23
	404	87	2568	3555	949	2674	3623	68
	405	88	2591	3587	949	2704	3653	66
		4319	131528	182070	49348	132722	182071	1
					592176	1592664	2184840	



Disponible midler for Klosterhagen III Borettslag pr. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	677 225	585 791
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	51 962	322 892
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	28 936	26 901
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-30 525	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-121 325	-258 359
C: Årets endring disponible midler	-70 952	91 434
D: Disponible midler 31.12.	606 274	677 225
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	552 735	675 118



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 184 840	2 059 992	2 184 800	2 184 800
Innkrevde felleskostnader renter		1 485 803	2 041 017	1 594 300	1 650 000
Målingsbasert inntekt		237 200	235 784	450 000	450 000
Salgsinntekter		41 600	50 000	0	0
Sum inntekter		3 949 443	4 386 793	4 229 100	4 284 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 967	6 764	7 000	7 200
Styrehonorar	2	83 000	78 000	83 000	85 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 289	9 414	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		78 222	75 942	78 300	78 300
Kontigent NBBL		5 616	5 460	5 800	5 800
Sikringsfond felleskostnader		22 675	27 360	28 800	28 000
Forretningsførsel IN		13 920	13 512	14 000	14 400
Brøyting - strøing		30 671	9 274	40 000	40 000
Plenklipp		40 677	39 050	35 000	40 000
Andre lønnskostnader	3	11 250	11 250	10 000	10 000
Vedlikehold	4	205 199	96 599	115 000	130 000
Vedlikehold heis		0	7 566	0	10 000
Serviceavtale heis		31 351	31 273	35 000	35 000
Serviceavtaler		20 000	31 015	32 700	35 000
Periodisk kontroll heis		0	12 475	13 100	0
Kabel-tv		186 442	149 136	185 600	196 000
Forsikring		78 678	76 329	78 000	87 000
Kommunale avgifter		835 265	822 620	870 000	880 000
Energi, strøm		128 666	75 318	100 000	120 000
Brensel, fjernvarme		482 613	332 067	450 000	450 000
Renhold, fellesareal		37 355	29 425	33 600	36 700
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 077	12 094	14 500	14 500
Kontorrekvisita, trykksaker		9 219	14 700	16 300	6 500
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		16 141	11 816	12 300	12 500
Andre driftskostnader	5	26 537	15 540	23 700	33 000
Bomiljø		8 766	3 809	10 000	10 000
Avskrivninger	6	28 936	26 901	26 900	30 000
Sum driftskostnader		2 412 532	2 024 709	2 333 600	2 409 900
Driftsresultat		1 536 912	2 362 084	1 895 500	1 874 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		854	1 825	1 500	1 000
Rentekostnad		1 485 803	2 041 017	1 594 300	1 650 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 484 949	-2 039 192	-1 592 800	-1 649 000
Arsresultat		51 962	322 892	302 700	225 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		51 962	322 892	0	0
Sum overføringer		51 962	322 892	0	0

Klosterhagen III Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	190 055 000	190 055 000
Tomter	9, 14	14 750 000	14 750 000
Fellesanlegg	7	37 694	42 720
Andre driftsmidler	8	174 324	167 709
Sum varige driftsmidler		205 017 018	205 015 429
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	746 663	625 338
Sum finansielle anleggsmidler		746 663	625 338
Sum anleggsmidler		205 763 681	205 640 767
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 539	2 108
Andre leierestanser		35	35
Periodisert kostnad		72 496	64 178
Sum fordringer		126 070	66 321
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		580 265	665 747
Sum bankinnskudd og liknende		580 265	665 747
Sum omløpsmidler		706 335	732 068
SUM EIENDELER		206 470 016	206 372 835

Klosterhagen III Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	260 000	260 000
Opptjent egenkapital	11	1 304 955	1 252 992
Sum egenkapital	11	1 564 955	1 512 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	99 607 500	99 607 500
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	2 795 000	2 795 000
Borettsinnskudd	13, 14	102 402 500	102 402 500
Sum langsiktig gjeld		204 805 000	204 805 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 886	12 962
Leverandørgjeld		82 859	29 646
Skyldig off. myndigheter		800	176
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 250
Påløpne renter		9 006	8 709
Annen kortsiktig gjeld	15	510	2 100
Sum kortsiktig gjeld		100 061	54 843
Sum gjeld		204 905 061	204 859 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 470 016	206 372 835

Porsgrunn 31.12.21
Klosterhagen III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Helge Tankred Olsen
Leder

Thor Øistein Eriksen
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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 967	6 764
Sum	6 967	6 764

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	83 000	78 000
Sum	83 000	78 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	10 000	10 000
5150 Opptjente feriepenger	1 250	1 250
Sum	11 250	11 250

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	47 317	10 250
6602 Vedlikehold VVS	3 263	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	13 641	4 063
6604 Vedlikehold uteanlegg	140 979	82 287
Sum	205 199	96 599

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	0	500
6464 Brannalarm	14 926	5 425
6609 Andre driftskostnader	3 856	763
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 128	804
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 220	4 604
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 898	2 824
7790 Andre kostnader	510	620
Sum	26 537	15 540

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	28 936	26 901
Sum	28 936	26 901



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:	12 565
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 694
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	0
Årets tilgang :	0	30 525
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 751	30 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 917	2 035
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	145 834	28 490
Årets avskrivninger :	21 875	2 035
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 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	746 663	625 338
Sum	746 663	625 338

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



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	260 000	260 000
2070 Akkumulert resultat	1 304 955	1 252 992
Sum	1 564 955	1 512 992

Klosterhagen III Borettslag



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134650514	12133835820
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016
Rentesats:	1.65 %	1.65 %
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
Lånesaldo 31.12:	51 442 500	48 165 000
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
Andelssaldo 31.12:	1 995 000	800 000
Sum pantegjeld for lån:	53 437 500	48 965 000

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
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12133835820 har første avdrag 30.12.2036 med kr 301 148	1	2 625 000	5 471
	1	2 335 000	4 866
	1	2 075 000	4 325
	2	2 050 000	4 272
	1	1 950 000	4 064
	1	1 925 000	4 012
	3	1 880 000	3 918
	1	1 870 000	3 897
	2	1 825 000	3 804
	2	1 795 000	3 741
	3	1 760 000	3 668
	1	1 750 000	3 647
	1	1 675 000	3 491
	3	1 640 000	3 418
	1	1 620 000	3 376
	1	1 600 000	3 335
	1	1 560 000	3 251
Lån 12134650514 har første avdrag 30.06.2037 med kr 321 640	1	3 225 000	6 721
	1	2 995 000	6 242
	1	2 495 000	5 200
	1	2 300 000	4 794
	1	2 147 500	4 476
	1	2 100 000	4 377
	1	2 095 000	4 366
	1	2 065 000	4 304
	4	1 995 000	4 158
	1	1 930 000	4 022
	1	1 925 000	4 012
	4	1 895 000	3 949
	2	1 845 000	3 845
	3	1 795 000	3 741
	1	1 785 000	3 720
	1	1 745 000	3 637

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 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
Sum	14	102 402 500	102 402 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		102 402 500	102 402 500
Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
Sum		204 805 000	204 805 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		14 750 000	14 750 000
Bygninger, garasjer og boder		190 055 000	190 055 000
Sum		204 805 000	204 805 000

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2917 Utlegg for boligselskaper		510	2 100
Sum		510	2 100



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klosterhagen III Borettslag

Styreleder	Helge Tankred Olsen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Anne Thune (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	Thor Øistein Eriksen (sign.)	23.03.2022