



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 021 734  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Sten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 740 713	5 038 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 740 713</b>	<b>5 038 896</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	102 690	96 985
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	2 927 919	2 664 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 030 609</b>	<b>2 761 654</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 710 104</b>	<b>2 277 242</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		27 397	5 337
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 397</b>	<b>5 337</b>
Annen finanskostnad		3 382 453	1 896 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 382 453</b>	<b>1 896 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 355 056</b>	<b>-1 891 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>355 048</b>	<b>385 691</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>355 048</b>	<b>385 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>355 047</b>	<b>385 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>355 047</b>	<b>385 690</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	184 364 000	184 364 000
Maskiner og anlegg	7	270 730	264 751
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 634 730</b>	<b>184 628 751</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	9	758 965	604 355
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>758 965</b>	<b>604 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 393 695</b>	<b>185 233 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	167 288	223 465
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 288</b>	<b>223 464</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 590	721 233
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>783 590</b>	<b>721 233</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>950 878</b>	<b>944 698</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	240 000	240 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	2 004 876	1 649 829
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 004 876</b>	<b>1 649 829</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>2 244 876</b>	<b>1 889 829</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	70 929 715	78 097 891
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	112 850 000	105 875 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		209 510	219 299
Annen kortsiktig gjeld	15	110 473	95 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 983</b>	<b>315 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 099 698</b>	<b>184 287 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394678

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 021 734  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Sten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 912 021 734  
KLOSTERHAGEN I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 740 713	5 038 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 740 713</b>	<b>5 038 896</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	102 690	96 985
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	2 927 919	2 664 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 030 609</b>	<b>2 761 654</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 710 104</b>	<b>2 277 242</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		27 397	5 337
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 397</b>	<b>5 337</b>
Annen finanskostnad		3 382 453	1 896 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 382 453</b>	<b>1 896 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 355 056</b>	<b>-1 891 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>355 048</b>	<b>385 691</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>355 048</b>	<b>385 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>355 047</b>	<b>385 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>355 047</b>	<b>385 690</b>



Organisasjonsnr: 912 021 734  
KLOSTERHAGEN I BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	184 364 000	184 364 000
Maskiner og anlegg	7	270 730	264 751
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 634 730</b>	<b>184 628 751</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	758 965	604 355
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>758 965</b>	<b>604 355</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 393 695</b>	<b>185 233 106</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	10	167 288	223 465
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 288</b>	<b>223 464</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 590	721 233
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>783 590</b>	<b>721 233</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>950 878</b>	<b>944 698</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	2 004 876	1 649 829
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 004 876</b>	<b>1 649 829</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 244 876</b>	<b>1 889 829</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	70 929 715	78 097 891
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	112 850 000	105 875 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		209 510	219 299
Annen kortsiktig gjeld	15	110 473	95 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 983</b>	<b>315 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 099 698</b>	<b>184 287 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>



Organisasjonsnr: 912 021 734  
KLOSTERHAGEN I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Klosterhagen I Borettslag pr. 31.12.23

### 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. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	629 614	518 758
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	355 047	385 690
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	21 220	15 931
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-27 200	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-193 176	-188 645
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-154 610	-102 120
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>1 281</b>	<b>110 856</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>630 895</b>	<b>629 614</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>597 419</b>	<b>545 578</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 522 688	2 295 984	2 522 600	2 775 000
Innkrevde felleskostnader renter		3 380 786	1 894 754	2 695 238	3 722 180
Innkrevde felleskostnader avdrag		193 440	190 332	194 000	50 000
Andre inntekter		66 163	32 565	27 600	51 000
Målingsbasert inntekt		562 883	600 648	569 000	570 000
Salgsinntekter		14 753	24 613	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 740 713</b>	<b>5 038 896</b>	<b>6 008 438</b>	<b>7 168 180</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 659	7 321	7 500	11 000
Styrehonorar	2	90 000	85 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 690	11 985	12 000	12 700
Forretningsførerhonorar		95 574	91 902	95 500	100 000
Kontigent NBBL		5 760	5 472	5 700	6 000
Sikringsfond felleskostnader		36 974	26 313	27 500	39 000
Forretningsførsel IN		14 916	14 340	15 000	15 600
Andre tjenester	3	2 594	0	0	0
Brøyting - strøing		33 367	26 193	20 000	20 000
Plenklipp		30 402	33 089	30 000	32 000
Vedlikehold	4	244 342	161 861	200 000	352 000
Vedlikehold heis		0	9 538	40 000	30 000
Serviceavtale heis		98 988	94 671	100 000	105 000
Serviceavtaler		150 149	171 306	185 000	170 000
Periodisk kontroll heis		21 113	0	21 500	21 500
Kabel-tv		194 741	176 544	195 000	210 000
Påkostninger		0	6 999	0	0
Forsikring		86 673	82 573	89 000	93 000
Kommunale avgifter		907 541	840 153	940 000	990 000
Energi, strøm		159 054	141 369	115 000	160 000
Brensel, fjernvarme		637 805	625 215	650 000	625 000
Renhold, fellesareal		77 968	75 350	70 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 298	399	12 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 099	718	2 000	2 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 630	5 069	5 500	6 000
Andre driftskostnader	5	55 031	46 285	62 000	66 000
Bomiljø		24 021	6 057	20 000	20 000
Avskrivninger	6	21 220	15 931	16 000	25 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 030 609</b>	<b>2 761 654</b>	<b>3 026 200</b>	<b>3 283 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 710 104</b>	<b>2 277 242</b>	<b>2 982 238</b>	<b>3 884 380</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		27 397	5 337	8 000	30 000
Rentekostnad		3 382 453	1 896 889	2 695 238	3 722 180
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 355 056</b>	<b>-1 891 552</b>	<b>-2 687 238</b>	<b>-3 692 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>355 047</b>	<b>385 690</b>	<b>330 000</b>	<b>192 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		355 047	385 690	0	0
Sum overføringer		355 047	385 690	0	0

Klosterhagen I Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 14	161 530 000	161 530 000
Tomter	8, 14	22 834 000	22 834 000
Andre driftsmidler	7	270 730	264 751
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 634 730</b>	<b>184 628 751</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	758 965	604 355
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>758 965</b>	<b>604 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 393 695</b>	<b>185 233 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		33 476	84 036
Andre fordringer	10	12 234	14 624
Periodisert kostnad		121 578	124 805
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 288</b>	<b>223 464</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		783 590	721 233
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>783 590</b>	<b>721 233</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>950 878</b>	<b>944 698</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>

Klosterhagen I Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	11	240 000	240 000
Oppjent egenkapital	11	2 004 876	1 649 829
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 244 876</b>	<b>1 889 829</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	12, 14	70 929 715	78 097 891
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	20 785 000	13 810 000
Borettsinnskudd	13, 14	92 065 000	92 065 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		-112	0
Leverandørgjeld		209 510	219 299
Påløpne renter		30 585	15 784
Annen kortsiktig gjeld	15	80 000	80 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 983</b>	<b>315 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 099 698</b>	<b>184 287 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Klosterhagen I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Gunnar Sten Larsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Bent Kristiansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Wenche Mjeltevik  
Styremedlem

Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	9 659	7 321
<b>Sum</b>	<b>9 659</b>	<b>7 321</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	90 000	85 000
<b>Sum</b>	<b>90 000</b>	<b>85 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6799 Andre konsulenttjenester	2 594	0
<b>Sum</b>	<b>2 594</b>	<b>0</b>

Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	86 516	32 949
6602 Vedlikehold VVS	9 009	47 231
6603 Vedlikehold av el.anlegg	122 517	63 709
6604 Vedlikehold uteanlegg	23 584	17 972
6607 Vedlikehold/leie garasjer	2 716	0
<b>Sum</b>	<b>244 342</b>	<b>161 861</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6421 Leie av energimålere	26 449	24 601
6464 Brannalarm	7 488	5 788
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	936	900
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7350 Representasjon, fradragsberettiget	0	3 797
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 650	2 050
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 311	4 392
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	4 332	3 455
7790 Andre kostnader	4 565	0
<b>Sum</b>	<b>55 031</b>	<b>46 285</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 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	21 220	15 931
<b>Sum</b>	<b>21 220</b>	<b>15 931</b>

### Note 7 - Andre driftsmidler

	TV Fellesrom	Kunst	Kunst Ladestasjon	EI-Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	37 500	127 680	159 313
Årets tilgang :	27 200	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 200	37 500	127 680	159 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 289	0	0	75 673
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 911	37 500	127 680	83 639
Årets avskrivninger :	5 289	0	0	15 931
Anskaffelsesår :	2023	2013	2014	2019
Antatt levetid i år :	3			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.

Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	161 530 000	22 834 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	161 530 000	22 834 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	161 530 000	22 834 000
Anskaffelsesår :	2013	2013
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	758 965	604 355
<b>Sum</b>	<b>758 965</b>	<b>604 355</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 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1504 Kundefordring	9 753	4 613
1505 Restanse forretningsførsel	2 481	10 011
<b>Sum</b>	<b>12 234</b>	<b>14 624</b>



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Note 11 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2030 Andelskapital	240 000	240 000
2070 Akkumulert resultat	2 004 876	1 649 829
<b>Sum</b>	<b>2 244 876</b>	<b>1 889 829</b>

Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 12 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	Avfallsanlegg	
Formål:		
Lånenummer:	16362730809	16362730795
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2024	30.09.2063
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	91 665 000
Lånesaldo 01.01:	242 891	77 855 000
Avdrag i perioden:	193 176	6 975 000
Lånesaldo 31.12:	49 715	70 880 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	70 880 000
Andelssaldo 01.01:	0	13 810 000
Innbetalt IN i perioden:	0	6 975 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	20 785 000
Sum pantegjeld for lån:	49 715	91 665 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362730795	1	3 425 000	3 425 000
	1	3 375 000	3 375 000
	1	2 935 000	2 935 000
	1	2 875 000	2 875 000
	1	2 350 000	2 350 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 225 000	2 225 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 125 000	2 125 000
	2	2 100 000	4 200 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 985 000	1 985 000
	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 960 000	1 960 000
	1	1 875 000	1 875 000
	2	1 775 000	3 550 000
	1	1 770 000	1 770 000
	2	1 750 000	3 500 000
	1	1 725 000	1 725 000
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 670 000	1 670 000
	1	1 650 000	1 650 000
	1	1 625 000	1 625 000
	1	1 575 000	1 575 000
	1	1 550 000	1 550 000
	2	1 525 000	3 050 000
	1	1 450 000	1 450 000

## Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Pantegjeld

	1	1 375 000	1 375 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 225 000	1 225 000
	1	1 190 000	1 190 000
	1	995 000	995 000
	1	900 000	900 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362730809	1	1 885	1 885
	1	1 858	1 858
	1	1 830	1 830
	1	1 592	1 592
	1	1 559	1 559
	1	1 275	1 275
	1	1 247	1 247
	1	1 207	1 207
	1	1 193	1 193
	1	1 153	1 153
	2	1 139	2 278
	1	1 085	1 085
	1	1 077	1 077
	1	1 071	1 071
	1	1 063	1 063
	1	1 058	1 058
	1	1 055	1 055
	1	1 044	1 044
	1	1 030	1 030
	1	1 028	1 028
	1	1 017	1 017
	1	990	990
	1	974	974
	2	963	1 926
	1	960	960
	3	949	2 847
	1	946	946
	1	936	936
	1	922	922
	1	908	908
	1	895	895
	1	881	881
	1	868	868
	1	854	854
	1	841	841
	2	827	1 654
	1	786	786
	1	746	746
	1	705	705
	1	692	692
	1	645	645
	1	597	597
	1	540	540

### Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16362730795 har første avdrag 30.12.2033 med kr 234 913	1	3 425 000	3 784
	1	3 375 000	3 729
	1	2 935 000	3 242
	1	2 875 000	3 176
	1	2 350 000	2 596
	1	2 300 000	2 541
	1	2 225 000	2 458
	1	2 200 000	2 430
	1	2 125 000	2 348
	2	2 100 000	2 320
	1	2 000 000	2 209
	1	1 985 000	2 193
	1	1 975 000	2 182
	1	1 960 000	2 165
	1	1 875 000	2 071
	2	1 775 000	1 961
	1	1 770 000	1 955
	2	1 750 000	1 933
	1	1 725 000	1 906
	1	1 700 000	1 878
	1	1 670 000	1 845
	1	1 650 000	1 823
	1	1 625 000	1 795
	1	1 575 000	1 740
	1	1 550 000	1 712
	2	1 525 000	1 685
	1	1 450 000	1 602
	1	1 375 000	1 519
	1	1 300 000	1 436
	1	1 275 000	1 409
	1	1 225 000	1 353
	1	1 190 000	1 315
	1	995 000	1 099
	1	900 000	994

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



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

Note

### Note 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>92 065 000</b>	<b>92 065 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr31.12.22
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		91 714 715	91 907 891
Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		22 834 000	22 834 000
Bygninger, garasjer og boder		161 530 000	161 530 000
<b>Sum</b>		<b>184 364 000</b>	<b>184 364 000</b>

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2965 Andre påløpte kostnader		80 000	80 000
<b>Sum</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

Klosterhagen I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterhagen I Borettslag**

Styreleder	Gunnar Sten Larsen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Bent Kristiansen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Wenche Mjeltevik (sign.)	06.03.2024



## **Styret i Klosterhagen I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**Herkules Klubbhus, Torsdag 25. april kl. 18:00**

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 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 (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

### **5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar**

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

### **6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

### **7. Valg av valgkomite**



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

Skjeggkre/sølvkre.

Det er kommet et ønske om at styret initierer tiltak for å bli kvitt/minimere problemet. I utgangspunktet er dette hver enkel beboer sitt ansvar.

Problemet er av nyere dato og man mener det i stor grad kommer via pappemballasjen. Med den økende netthandel er det derfor et tilbakevendende problem. Det vil derfor alltid være avhengig av hver enkelt sine gode rutiner, som blant annet å pakke ut pakker ute og støvsuge ofte som kan minimere problemet.

**Forslag til vedtak:** Styret skaffer oversikt over hvilke lim feller som kan benyttes for å få oversikt over problemet. Så må den enkelte kjøpe inn og sette ut slike feller.

Styret samler så inn resultatene etter en måned og gjør en vurdering av omfanget. Ut fra resultatet avgjør styret om det skal gjøres ytterligere tiltak.

**Styrets innstilling:** Styret er skeptisk til effekten av bruk av gift til å bekjempe skjeggkre da dette kan være skadelig også for folk og kjæledyr. Det er usikkert hvor lang tid det tar før dyrene er tilbake.

Styret mener at et eventuelt vedtak om å få inn eksterne firmaer må være enstemmig.

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 I Borettslag for 2023

### Generell informasjon

Klosterhagen I 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, Gunnar Sten Larsen, Birgittes Gate 33  
Styremedlem, Wenche Mjeltevik, Birgittes Gate 33  
Styremedlem, Bent Kristiansen, Birgittes Gate 33  
Varamedlem, Vegard Andersen, BIRGITTES GATE 48  
Varamedlem, Jan Edvard Ilebrekke, BIRGITTES GATE 46

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 51 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Den mest krevende saken i 2023 var innbruddet i garasjen. Dessverre fikk en av våre beboere ødelagt en del i sin bod. Innbruddet medførte at vi bestemte å skifte låssystem på inngangsdørene. Vi har nå fått installert et brikkesystem. Et press fra flere borettslag har Skien kommune forstått at deres nøkkelbokser var tilfredsstillende og har monterte det vi tror er en god løsning. I boksene oppbevares en brikke til bruk for hjemmetjenesten.

Serviceavtalen med GK er revidert.

Plenklipp-, brøyte- og strø-avtalen med Maskintjenester er revidert.

Avtalen med Altibox er fornyet og utvidet med en bruker – fellesrommet.

Overvåking av ladeanlegget for elbilene er oppgradert for å sikre best mulig stabilitet.

Forsikringsavtalen er gjennomgått og vi har konkludert med at den er god.

Vi har på plass et opplegg for ladning av HC-kjøretøyene slik at de vil bli belastet for strøm etter forbruk på lik linje med elbilene.

Takene på byggene er besiktiget og funnet i orden.

Skagerak Varme har bedt om en revidering av avtalen om fjernvarme. Vi påpekte at det



var 6 måneders gjensidig oppsigelse så revideringen er utsatt til 2024.

Vi har hatt 2 tilfeller av lekaskje i garasjetaket. Den ene skyldes trolig arbeidene som ble utført i en leilighet i 46. For å utbedre lydisoleringen i røropplegget har det kommet vann som da har kommet ut i taket. Den andre skyldes at en ventil i det tekniske rommet, som er over garasjen, var defekt samtidig som et sluk gikk tett. Derved fulgte vannet rørene i til det fant utløpt i garasjetaket innerst i garasjen.

Til slutt og ikke minst har vi fått avviklet en hyggelig 10-års jubileumsfest. Dette takket være våre engasjerte damer.

## Fremtidsplaner

På slutten av 2023 vedtok styret at vi må oppgradere varmeanlegget i det tekniske rom. Det vil da bli montert vakuumsutskiller samt utskillelse av slam, mikrebobler og magnetitt. Dette for å minimere fremtidig vedlikehold.

Vi vedtok samtidig at må skifte ut lysarmaturene i trappeoppgangene samt nødllys.

Vi har også fått spørsmål om takrenne på terrassene. Det er avklart med kommunen at disse kan koples på eksisterende nedløp. Dette er noe hver enkelt beboer selv må bekoste. Dersom man ønsker å sette opp takrenne må styret kontaktes slik at vi sikrer en enhetlig utseende.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2024



## Disponible midler for Klosterhagen I Borettslag pr. 31.12.23

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	629 614	518 758
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	355 047	385 690
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	21 220	15 931
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-27 200	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-193 176	-188 645
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-154 610	-102 120
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>1 281</b>	<b>110 856</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>630 895</b>	<b>629 614</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>597 419</b>	<b>545 578</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 522 688	2 295 984	2 522 600	2 775 000
Innkrevde felleskostnader renter		3 380 786	1 894 754	2 695 238	3 722 180
Innkrevde felleskostnader avdrag		193 440	190 332	194 000	50 000
Andre inntekter		66 163	32 565	27 600	51 000
Målingsbasert inntekt		562 883	600 648	569 000	570 000
Salgsinntekter		14 753	24 613	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 740 713</b>	<b>5 038 896</b>	<b>6 008 438</b>	<b>7 168 180</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 659	7 321	7 500	11 000
Styrehonorar	2	90 000	85 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 690	11 985	12 000	12 700
Forretningsførerhonorar		95 574	91 902	95 500	100 000
Kontigent NBBL		5 760	5 472	5 700	6 000
Sikringsfond felleskostnader		36 974	26 313	27 500	39 000
Forretningsførsel IN		14 916	14 340	15 000	15 600
Andre tjenester	3	2 594	0	0	0
Brøyting - strøing		33 367	26 193	20 000	20 000
Plenklipp		30 402	33 089	30 000	32 000
Vedlikehold	4	244 342	161 861	200 000	352 000
Vedlikehold heis		0	9 538	40 000	30 000
Serviceavtale heis		98 988	94 671	100 000	105 000
Serviceavtaler		150 149	171 306	185 000	170 000
Periodisk kontroll heis		21 113	0	21 500	21 500
Kabel-tv		194 741	176 544	195 000	210 000
Påkostninger		0	6 999	0	0
Forsikring		86 673	82 573	89 000	93 000
Kommunale avgifter		907 541	840 153	940 000	990 000
Energi, strøm		159 054	141 369	115 000	160 000
Brensel, fjernvarme		637 805	625 215	650 000	625 000
Renhold, fellesareal		77 968	75 350	70 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 298	399	12 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 099	718	2 000	2 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 630	5 069	5 500	6 000
Andre driftskostnader	5	55 031	46 285	62 000	66 000
Bomiljø		24 021	6 057	20 000	20 000
Avskrivninger	6	21 220	15 931	16 000	25 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 030 609</b>	<b>2 761 654</b>	<b>3 026 200</b>	<b>3 283 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 710 104</b>	<b>2 277 242</b>	<b>2 982 238</b>	<b>3 884 380</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		27 397	5 337	8 000	30 000
Rentekostnad		3 382 453	1 896 889	2 695 238	3 722 180
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 355 056</b>	<b>-1 891 552</b>	<b>-2 687 238</b>	<b>-3 692 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>355 047</b>	<b>385 690</b>	<b>330 000</b>	<b>192 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		355 047	385 690	0	0
Sum overføringer		355 047	385 690	0	0

Klosterhagen I Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 14	161 530 000	161 530 000
Tomter	8, 14	22 834 000	22 834 000
Andre driftsmidler	7	270 730	264 751
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 634 730</b>	<b>184 628 751</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	758 965	604 355
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>758 965</b>	<b>604 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 393 695</b>	<b>185 233 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		33 476	84 036
Andre fordringer	10	12 234	14 624
Periodisert kostnad		121 578	124 805
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 288</b>	<b>223 464</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		783 590	721 233
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>783 590</b>	<b>721 233</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>950 878</b>	<b>944 698</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>



## Balanse pr 31.12.23 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	11	240 000	240 000
Oppjent egenkapital	11	2 004 876	1 649 829
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 244 876</b>	<b>1 889 829</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	12, 14	70 929 715	78 097 891
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	20 785 000	13 810 000
Borettsinnskudd	13, 14	92 065 000	92 065 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		-112	0
Leverandørgjeld		209 510	219 299
Påløpne renter		30 585	15 784
Annen kortsiktig gjeld	15	80 000	80 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 983</b>	<b>315 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 099 698</b>	<b>184 287 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 344 574</b>	<b>186 177 803</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Klosterhagen I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Gunnar Sten Larsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Bent Kristiansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Wenche Mjeltevik  
Styremedlem

Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	9 659	7 321
<b>Sum</b>	<b>9 659</b>	<b>7 321</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	90 000	85 000
<b>Sum</b>	<b>90 000</b>	<b>85 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6799 Andre konsulenttjenester	2 594	0
<b>Sum</b>	<b>2 594</b>	<b>0</b>

Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	86 516	32 949
6602 Vedlikehold VVS	9 009	47 231
6603 Vedlikehold av el.anlegg	122 517	63 709
6604 Vedlikehold uteanlegg	23 584	17 972
6607 Vedlikehold/leie garasjer	2 716	0
<b>Sum</b>	<b>244 342</b>	<b>161 861</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6421 Leie av energimålere	26 449	24 601
6464 Brannalarm	7 488	5 788
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	936	900
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7350 Representasjon, fradragsberettiget	0	3 797
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 650	2 050
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 311	4 392
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	4 332	3 455
7790 Andre kostnader	4 565	0
<b>Sum</b>	<b>55 031</b>	<b>46 285</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 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	21 220	15 931
<b>Sum</b>	<b>21 220</b>	<b>15 931</b>

### Note 7 - Andre driftsmidler

	TV Fellesrom	Kunst	Kunst Ladestasjon	EI-Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	37 500	127 680	159 313
Årets tilgang :	27 200	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 200	37 500	127 680	159 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 289	0	0	75 673
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 911	37 500	127 680	83 639
Årets avskrivninger :	5 289	0	0	15 931
Anskaffelsesår :	2023	2013	2014	2019
Antatt levetid i år :	3			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.

## Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	161 530 000	22 834 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	161 530 000	22 834 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	161 530 000	22 834 000
Anskaffelsesår :	2013	2013
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	758 965	604 355
<b>Sum</b>	<b>758 965</b>	<b>604 355</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 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1504 Kundefordring	9 753	4 613
1505 Restanse forretningsførsel	2 481	10 011
<b>Sum</b>	<b>12 234</b>	<b>14 624</b>



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Note 11 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2030 Andelskapital	240 000	240 000
2070 Akkumulert resultat	2 004 876	1 649 829
<b>Sum</b>	<b>2 244 876</b>	<b>1 889 829</b>



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Note 12 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>	Avfallsanlegg	
Formål:		
<b>Lånenummer:</b>	<b>16362730809</b>	<b>16362730795</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2024	30.09.2063
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>600 000</b>	<b>91 665 000</b>
Lånesaldo 01.01:	242 891	77 855 000
Avdrag i perioden:	193 176	6 975 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>49 715</b>	<b>70 880 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	70 880 000
Andelssaldo 01.01:	0	13 810 000
Innbetalt IN i perioden:	0	6 975 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>20 785 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>49 715</b>	<b>91 665 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362730795	1	3 425 000	3 425 000
	1	3 375 000	3 375 000
	1	2 935 000	2 935 000
	1	2 875 000	2 875 000
	1	2 350 000	2 350 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 225 000	2 225 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 125 000	2 125 000
	2	2 100 000	4 200 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 985 000	1 985 000
	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 960 000	1 960 000
	1	1 875 000	1 875 000
	2	1 775 000	3 550 000
	1	1 770 000	1 770 000
	2	1 750 000	3 500 000
	1	1 725 000	1 725 000
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 670 000	1 670 000
	1	1 650 000	1 650 000
	1	1 625 000	1 625 000
	1	1 575 000	1 575 000
	1	1 550 000	1 550 000
	2	1 525 000	3 050 000
	1	1 450 000	1 450 000

## Klosterhagen I Borettslag



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Pantegjeld**

	1	1 375 000	1 375 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 225 000	1 225 000
	1	1 190 000	1 190 000
	1	995 000	995 000
	1	900 000	900 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362730809	1	1 885	1 885
	1	1 858	1 858
	1	1 830	1 830
	1	1 592	1 592
	1	1 559	1 559
	1	1 275	1 275
	1	1 247	1 247
	1	1 207	1 207
	1	1 193	1 193
	1	1 153	1 153
	2	1 139	2 278
	1	1 085	1 085
	1	1 077	1 077
	1	1 071	1 071
	1	1 063	1 063
	1	1 058	1 058
	1	1 055	1 055
	1	1 044	1 044
	1	1 030	1 030
	1	1 028	1 028
	1	1 017	1 017
	1	990	990
	1	974	974
	2	963	1 926
	1	960	960
	3	949	2 847
	1	946	946
	1	936	936
	1	922	922
	1	908	908
	1	895	895
	1	881	881
	1	868	868
	1	854	854
	1	841	841
	2	827	1 654
	1	786	786
	1	746	746
	1	705	705
	1	692	692
	1	645	645
	1	597	597
	1	540	540

Klosterhagen I Borettslag



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

### Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16362730795 har første avdrag 30.12.2033 med kr 234 913	1	3 425 000	3 784
	1	3 375 000	3 729
	1	2 935 000	3 242
	1	2 875 000	3 176
	1	2 350 000	2 596
	1	2 300 000	2 541
	1	2 225 000	2 458
	1	2 200 000	2 430
	1	2 125 000	2 348
	2	2 100 000	2 320
	1	2 000 000	2 209
	1	1 985 000	2 193
	1	1 975 000	2 182
	1	1 960 000	2 165
	1	1 875 000	2 071
	2	1 775 000	1 961
	1	1 770 000	1 955
	2	1 750 000	1 933
	1	1 725 000	1 906
	1	1 700 000	1 878
	1	1 670 000	1 845
	1	1 650 000	1 823
	1	1 625 000	1 795
	1	1 575 000	1 740
	1	1 550 000	1 712
	2	1 525 000	1 685
	1	1 450 000	1 602
	1	1 375 000	1 519
	1	1 300 000	1 436
	1	1 275 000	1 409
	1	1 225 000	1 353
	1	1 190 000	1 315
	1	995 000	1 099
	1	900 000	994

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



## Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

Note

### Note 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>92 065 000</b>	<b>92 065 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr31.12.22
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		91 714 715	91 907 891
Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>		<b>183 779 715</b>	<b>183 972 891</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		22 834 000	22 834 000
Bygninger, garasjer og boder		161 530 000	161 530 000
<b>Sum</b>		<b>184 364 000</b>	<b>184 364 000</b>

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2965 Andre påløpte kostnader		80 000	80 000
<b>Sum</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterhagen I Borettslag**

Styreleder	Gunnar Sten Larsen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Bent Kristiansen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Wenche Mjeltevik (sign.)	06.03.2024



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 I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterhagen I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avvikle 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, 08.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6C5HY-7EGAZ-48DKO-2KTGE-0DNEX-7J5LD



# 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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 07:47:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6C5HY-7EGAZ-48DKO-2KT6E-0DNEX-7J5LD

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>



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 I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterhagen I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avvikle 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, 08.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6C5HY-7EGAZ-48DKO-2KTGE-0DNEX-7J5LD



# 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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 07:47:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6C5HY-7EGAZ-48DKO-2KT6E-0DNEX-7J5LD

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>