



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Sten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 038 896	4 073 308
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 038 896</b>	<b>4 073 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	96 985	91 280
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	2 664 668	2 647 642
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 761 654</b>	<b>2 738 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 277 242</b>	<b>1 334 389</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 337	673
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 337</b>	<b>673</b>
Annen finanskostnad		1 896 889	1 199 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 896 889</b>	<b>1 199 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 891 552</b>	<b>-1 199 104</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>385 691</b>	<b>135 282</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>385 691</b>	<b>135 282</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>385 690</b>	<b>135 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>385 690</b>	<b>135 285</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	184 364 000	184 364 000
Maskiner og anlegg	7	264 751	280 682
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 628 751</b>	<b>184 644 682</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	9	604 355	502 235
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>604 355</b>	<b>502 235</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 233 106</b>	<b>185 146 916</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	223 465	162 495
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 464</b>	<b>162 494</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		721 233	607 288
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>721 233</b>	<b>607 288</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>944 698</b>	<b>769 782</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</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>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	1 649 829	1 264 138
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 649 829</b>	<b>1 264 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>1 889 829</b>	<b>1 504 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	78 097 891	80 316 536
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	105 875 000	103 845 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		219 299	153 802
Annen kortsiktig gjeld	15	95 784	97 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>315 084</b>	<b>251 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 287 975</b>	<b>184 412 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344127

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Sten Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.04.2023



Organisasjonsnr: 912 021 734  
KLOSTERHAGEN I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 038 896	4 073 308
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 038 896</b>	<b>4 073 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	96 985	91 280
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	2 664 668	2 647 642
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 761 654</b>	<b>2 738 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 277 242</b>	<b>1 334 389</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 337	673
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 337</b>	<b>673</b>
Annen finanskostnad		1 896 889	1 199 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 896 889</b>	<b>1 199 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 891 552</b>	<b>-1 199 104</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		385 691	135 282
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		385 691	135 282
<b>Årsresultat</b>		<b>385 690</b>	<b>135 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>385 690</b>	<b>135 285</b>



Organisasjonsnr: 912 021 734  
KLOSTERHAGEN I BORETTSLAG

## BALANSE

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

### 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	264 751	280 682
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 628 751</b>	<b>184 644 682</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	604 355	502 235
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>604 355</b>	<b>502 235</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 233 106</b>	<b>185 146 916</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	10	223 465	162 495
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 464</b>	<b>162 494</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		721 233	607 288
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>721 233</b>	<b>607 288</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>944 698</b>	<b>769 782</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</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	1 649 829	1 264 138
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 649 829</b>	<b>1 264 138</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>1 889 829</b>	<b>1 504 138</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	78 097 891	80 316 536
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	105 875 000	103 845 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		219 299	153 802
Annen kortsiktig gjeld	15	95 784	97 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>315 084</b>	<b>251 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 287 975</b>	<b>184 412 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</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. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	518 758	622 372
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	385 690	135 285
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	15 931	15 931
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-188 645	-154 602
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-102 120	-100 227
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>110 856</b>	<b>-103 613</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>629 614</b>	<b>518 758</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>545 578</b>	<b>480 782</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 295 984	2 229 228	2 295 900	2 522 600
Innkrevde felleskostnader renter		1 894 754	1 199 236	1 324 883	2 695 238
Innkrevde felleskostnader avdrag		190 332	123 000	190 000	194 000
Andre inntekter		32 565	28 283	24 000	27 600
Målingsbasert inntekt		600 648	442 204	551 400	569 000
Salgsinntekter		24 613	51 357	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 038 896</b>	<b>4 073 308</b>	<b>4 386 183</b>	<b>6 008 438</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 321	6 785	7 000	7 500
Styrehonorar	2	85 000	80 000	80 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 985	11 280	11 300	12 000
Forretningsførerhonorar		91 902	89 226	92 000	95 500
Kontigent NBBL		5 472	5 184	5 400	5 700
Sikringsfond felleskostnader		26 313	21 442	22 000	27 500
Forretningsførsel IN		14 340	13 920	14 400	15 000
Andre tjenester	3	0	3 425	0	0
Brøyting - strøying		26 193	18 969	20 000	20 000
Plenklipp		33 089	37 863	40 000	30 000
Vedlikehold	4	161 861	139 899	100 000	200 000
Vedlikehold heis		9 538	43 750	40 000	40 000
Serviceavtale heis		94 671	92 242	96 000	100 000
Serviceavtaler		171 306	166 651	183 000	185 000
Periodisk kontroll heis		0	19 275	0	21 500
Kabel-tv		176 544	189 504	195 000	195 000
Påkostninger		6 999	0	0	0
Forsikring		82 573	78 592	84 000	89 000
Kommunale avgifter		840 153	832 057	870 000	940 000
Energi, strøm		141 369	109 124	115 000	115 000
Brensel, fjernvarme		625 215	614 962	650 000	650 000
Renhold, fellesareal		75 350	99 815	90 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		399	0	12 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		718	1 555	1 500	2 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 069	4 676	5 000	5 500
Andre driftskostnader	5	46 285	19 504	37 800	62 000
Bømiljø		6 057	23 291	35 000	20 000
Avskrivninger	6	15 931	15 931	16 000	16 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 761 654</b>	<b>2 738 919</b>	<b>2 822 400</b>	<b>3 026 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 277 242</b>	<b>1 334 389</b>	<b>1 563 783</b>	<b>2 982 238</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 337	673	0	8 000
Rentekostnad		1 896 889	1 199 777	1 324 883	2 695 238
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 891 552</b>	<b>-1 199 104</b>	<b>-1 324 883</b>	<b>-2 687 238</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>385 690</b>	<b>135 285</b>	<b>276 900</b>	<b>330 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		385 690	135 285	0	0
Sum overføringer		385 690	135 285	0	0

Klosterhagen I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<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	264 751	280 682
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 628 751</b>	<b>184 644 682</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	604 355	502 235
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>604 355</b>	<b>502 235</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 233 106</b>	<b>185 146 916</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		84 036	37 977
Andre fordringer	10	14 624	12 275
Periodisert kostnad		124 805	112 243
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 464</b>	<b>162 494</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		721 233	607 288
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>721 233</b>	<b>607 288</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>944 698</b>	<b>769 782</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</b>

Klosterhagen I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	11	240 000	240 000
Opptjent egenkapital	11	1 649 829	1 264 138
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>1 889 829</b>	<b>1 504 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	12, 14	78 097 891	80 316 536
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	13 810 000	11 780 000
Borettsinnskudd	13, 14	92 065 000	92 065 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		219 299	153 802
Påløpne renter		15 784	7 222
Annen kortsiktig gjeld	15	80 000	90 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>315 084</b>	<b>251 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 287 975</b>	<b>184 412 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
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 regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	7 321	6 785
<b>Sum</b>	<b>7 321</b>	<b>6 785</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	85 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>85 000</b>	<b>80 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	0	3 425
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 425</b>

Klosterhagen I Borettslag



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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	32 949	42 865
6602 Vedlikehold VVS	47 231	46 398
6603 Vedlikehold av el.anlegg	63 709	28 552
6604 Vedlikehold uteanlegg	17 972	11 458
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	10 625
<b>Sum</b>	<b>161 861</b>	<b>139 899</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 672
6421 Leie av energimålere	24 601	0
6464 Brannalarm	5 788	5 500
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	900	575
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7350 Representasjon, fradragsberettiget	3 797	0
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 050	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 392	2 485
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 455	3 379
7790 Andre kostnader	0	4 591
<b>Sum</b>	<b>46 285</b>	<b>19 504</b>

### Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	15 931	15 931
<b>Sum</b>	<b>15 931</b>	<b>15 931</b>



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

### Note 7 - Andre driftsmidler

	Kunst	Kunst	Ladestasjon EI-Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 500	127 680	159 313
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 500	127 680	159 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	59 742
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 500	127 680	99 571
Årets avskrivninger :	0	0	15 931
Anskaffelsesår :	2013	2014	2019
Antatt levetid i år :			10

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

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

### Note 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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	604 355	502 235
<b>Sum</b>	<b>604 355</b>	<b>502 235</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 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	4 613	3 649
1505 Restanse forretningsførsel	10 011	8 626
<b>Sum</b>	<b>14 624</b>	<b>12 275</b>

Klosterhagen I Borettslag



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Note 11 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	240 000	240 000
2070 Akkumulert resultat	1 649 829	1 264 138
<b>Sum</b>	<b>1 889 829</b>	<b>1 504 138</b>

Klosterhagen I Borettslag



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Note 12 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Avfallsanlegg	
Lånenummer:	<b>16362730809</b>	<b>16362730795</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	3.70 %	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2024	30.09.2063
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	91 665 000
Lånesaldo 01.01:	431 536	79 885 000
Avdrag i perioden:	188 645	2 030 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>242 891</b>	<b>77 855 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	77 855 000
Andelssaldo 01.01:	0	11 780 000
Innbetalt IN i perioden:	0	2 030 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>13 810 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>242 891</b>	<b>91 665 000</b>

**Pantegjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362730795	1	3 475 000	3 475 000
	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
	1	1 825 000	1 825 000
	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	1 675 000	1 675 000
	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

Klosterhagen I Borettslag



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Pantegjeld**

	2	1 525 000	3 050 000
	1	1 450 000	1 450 000
	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	9 208	9 208
	1	9 075	9 075
	1	8 943	8 943
	1	7 777	7 777
	1	7 618	7 618
	1	6 227	6 227
	1	6 094	6 094
	1	5 896	5 896
	1	5 830	5 830
	1	5 631	5 631
	2	5 565	11 130
	1	5 300	5 300
	1	5 260	5 260
	1	5 233	5 233
	1	5 194	5 194
	1	5 167	5 167
	1	5 154	5 154
	1	5 101	5 101
	1	5 035	5 035
	1	5 021	5 021
	1	4 968	4 968
	1	4 836	4 836
	1	4 756	4 756
	2	4 703	9 406
	1	4 690	4 690
	3	4 637	13 911
	1	4 624	4 624
	1	4 571	4 571
	1	4 505	4 505
	1	4 438	4 438
	1	4 372	4 372
	1	4 306	4 306
	1	4 240	4 240
	1	4 173	4 173
	1	4 107	4 107
	2	4 041	8 082
	1	3 842	3 842
	1	3 643	3 643
	1	3 445	3 445
	1	3 378	3 378
	1	3 153	3 153
	1	2 915	2 915

**Klosterhagen I Borettslag**



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

### Pantegjeld

	1	2 637	2 637
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16362730795 har første avdrag 30.12.2033 med kr 341 434	1	3 475 000	5 080
	1	3 425 000	5 007
	1	3 375 000	4 934
	1	2 935 000	4 290
	1	2 875 000	4 203
	1	2 350 000	3 435
	1	2 300 000	3 362
	1	2 225 000	3 253
	1	2 200 000	3 216
	1	2 125 000	3 106
	2	2 100 000	3 070
	1	2 000 000	2 924
	1	1 985 000	2 902
	1	1 975 000	2 887
	1	1 960 000	2 865
	1	1 875 000	2 741
	1	1 825 000	2 668
	2	1 775 000	2 595
	1	1 770 000	2 587
	2	1 750 000	2 558
	1	1 725 000	2 522
	1	1 700 000	2 485
	1	1 675 000	2 449
	1	1 670 000	2 441
	1	1 650 000	2 412
	1	1 625 000	2 375
	1	1 575 000	2 302
	1	1 550 000	2 266
	2	1 525 000	2 229
	1	1 450 000	2 120
	1	1 375 000	2 010
	1	1 300 000	1 900
	1	1 275 000	1 864
	1	1 225 000	1 791
	1	1 190 000	1 740
	1	995 000	1 455
	1	900 000	1 316

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 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>	14	<b>92 065 000</b>	<b>92 065 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		91 907 891	92 096 536
Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</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 31.12.22	Pr 31.12.21
2965 Andre påløpte kostnader		80 000	90 000
<b>Sum</b>		<b>80 000</b>	<b>90 000</b>



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterhagen I Borettslag**

Styreleder	Gunnar Sten Larsen (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Bent Kristiansen (sign.)	25.02.2023
Styremedlem	Wenche Mjeltevik (sign.)	27.02.2023



## Styret i Klosterhagen I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

### Tid og sted

Onsdag 29.03.2023 kl. 18:00

Arbeiderpartiets møtelokaler som tidligere

### 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

Styret vil foreta en fordeling blant styrets medlemmer ut fra arbeidsfordeling.

Utgangspunktet er at styreleder får 50% og styremedlemmene 25%

**Forslag til vedtak:** Styretsforslag vedtas

**Styrets innstilling:** Styret har i budsjettet lagt til grunn et samlet honorar på 90 000,-

### 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

### 6. Valg av valgkomite



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

Det har kommet inn et ønske om å få installert et TV i fellesrommet. Styret jobber med å få oversikt over kostnader. Vi må også få avklart hvilke regler som Altibox har for et abonnement i et fellesrom. Dette rekker vi ikke å få oversikt over før innkallingen til generalforsamlingen går i trykken. Men for å få avklart hva beboerne ønsker, legger vi frem styrets syn på saken. Senest på generalforsamling vil vi legge frem supplerende informasjon.

**Forslag til vedtak:** Saken avgjøres gjennom en avstemming på generalforsamlingen med simpelt flertall.

**Styrets innstilling:** Styret er skeptisk til forslag som vil medføre økte felleskostnader. Investeringskostnader er en sak, men økte løpende kostnader vi prøver å holde så lavt som mulig. Vi er også usikre på hvor mange av beboerne som føler dette er riktig bruk av fellesskapets midler.

Styret tar derfor ikke stilling til saken men overlater til et simpelt flertall på greneralforsamlingen til å betemme.

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 2022

### 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, Helle Thorkildsen, Birgittes Gate 33  
Varamedlem, Vegard Andersen, BIRGITTES GATE 48

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 38 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Renovasjon i Grenland har overtar ansvaret for de nedgravde søppelkonteinerne. Videre har de i forbindelse med endringene i avfallssorteringen satt ned en 6.konteiner som bare skal brukes til matavfall. Styret har ovenfor RIG gitt uttrykk for at den foreslåtte løsning når det gjelder rent plastavfall ikke er en god løsning. Dette vi styret følge opp i 2023.

Det er utført service på dører og vinduer for alle leiligheter i borettslaget.

Fellesrommet er ferdigstilt og styret har inntrykk av at dette er til glede for beboerne. To driftige damer administrer rommet.

En andelseier har meldt problemer med støy fra ledningsnett i leiligheten. Dette er en sak mellom andelseier og TVU/PEAB. Styret er orientert i saken, andelseier har søkt juridisk assistanse hos Hueiernes Landsforening avd Skien der vårt Borettslag også er medlem

En annen andelseier har hele tiden hatt problemer med lukt på et av badene. Dette er også en sak mellom andelseier og TVU/PEAB.

En mindre oppgradering av sprinkleranlegget i garasje er gjennomført. Dette for å sikre at sprinkleranlegget er i tråd med forskriftene.

Vi har holdt et møte med PBBL sin tekniske avdeling for å diskutere hvorledes vi bør jobbe med en vedlikeholdsplan på lengre sikt. Byggene har bare 10 års jubileum i år så det er ikke umiddelbart behov for større vedlikeholdsarbeider.



Styret har vedtatt justeringer av husordensreglene. En revidert utgave vil bli sendt ut i løpet av januar 2023. Spesielt har det vi måtte presisere noen punkter om bruk av garasje plassene og gjesteparkeringen. For å sikre at disse er ikke bryter med gjeldene regler så har vi søkt juridisk bistand.

Det er avholdt et møte mellom de 4 borettslagene i området for å se på mulighetene til å samarbeide om innhenting av ulike tilbud der dette er hensiktsmessig. I møtet diskuterte man også muligheter for solcellepanel på takene. For vår del er dette ikke aktuelt nå.

## Fremtidsplaner

Nye EU-regler gjør at en god del av lysarmaturer må skiftes. Som et lett i dette har vi i budsjettet for 2023 lagt inn at lysarmaturene i garasjen skal skiftes til type LED. Dette er en større kostnad, men informasjon vi har fått fra Elektro4 er at vi vil spare en god del på strømutgiftene.

Resterende lyskilder i fellesarealene må skiftes til type LED av samme årsak. Utsiftingen vil gjøres over en 2-4 års periode.

Styret vurderer å skifte ut dagens vakumutskiller med en ny type, i tillegg til å montere utskiller for slam, mikrobobler og magnetitt. Ved å gjøre dette vil at vannet i gulvvarme rørene holdes så rent som mulig og derved minimere risiko av avleiring.

TVU/PEAB har ennå ikke ordnet opp i eiendomsforholdene. Dette har de lovet å rydde opp i våren 2023 i samarbeid med kommunen. Dette må vi få orden på slik at vi kan revidere avtalen om plenklipp, brøyting og strøing. Planen er at arealene på utsiden av gangveien ned mot Hjellevannet er kommunen sitt ansvar å vedlikeholde. Likeså er det kommunen som skal vedlikeholde veien ned til gangveien mellom våre blokker, samt gangveien. En revisjon av vår vedlikeholds kontrakt vil derfor inneholde mindre areal enn i dag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2023



## Disponible midler for Klosterhagen I Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	518 758	622 372
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	385 690	135 285
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	15 931	15 931
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-188 645	-154 602
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-102 120	-100 227
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>110 856</b>	<b>-103 613</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>629 614</b>	<b>518 758</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>545 578</b>	<b>480 782</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 295 984	2 229 228	2 295 900	2 522 600
Innkrevde felleskostnader renter		1 894 754	1 199 236	1 324 883	2 695 238
Innkrevde felleskostnader avdrag		190 332	123 000	190 000	194 000
Andre inntekter		32 565	28 283	24 000	27 600
Målingsbasert inntekt		600 648	442 204	551 400	569 000
Salgsinntekter		24 613	51 357	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 038 896</b>	<b>4 073 308</b>	<b>4 386 183</b>	<b>6 008 438</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 321	6 785	7 000	7 500
Styrehonorar	2	85 000	80 000	80 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 985	11 280	11 300	12 000
Forretningsførerhonorar		91 902	89 226	92 000	95 500
Kontigent NBBL		5 472	5 184	5 400	5 700
Sikringsfond felleskostnader		26 313	21 442	22 000	27 500
Forretningsførsel IN		14 340	13 920	14 400	15 000
Andre tjenester	3	0	3 425	0	0
Brøyting - strøying		26 193	18 969	20 000	20 000
Plenklipp		33 089	37 863	40 000	30 000
Vedlikehold	4	161 861	139 899	100 000	200 000
Vedlikehold heis		9 538	43 750	40 000	40 000
Serviceavtale heis		94 671	92 242	96 000	100 000
Serviceavtaler		171 306	166 651	183 000	185 000
Periodisk kontroll heis		0	19 275	0	21 500
Kabel-tv		176 544	189 504	195 000	195 000
Påkostninger		6 999	0	0	0
Forsikring		82 573	78 592	84 000	89 000
Kommunale avgifter		840 153	832 057	870 000	940 000
Energi, strøm		141 369	109 124	115 000	115 000
Brensel, fjernvarme		625 215	614 962	650 000	650 000
Renhold, fellesareal		75 350	99 815	90 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		399	0	12 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		718	1 555	1 500	2 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 069	4 676	5 000	5 500
Andre driftskostnader	5	46 285	19 504	37 800	62 000
Bømiljø		6 057	23 291	35 000	20 000
Avskrivninger	6	15 931	15 931	16 000	16 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 761 654</b>	<b>2 738 919</b>	<b>2 822 400</b>	<b>3 026 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 277 242</b>	<b>1 334 389</b>	<b>1 563 783</b>	<b>2 982 238</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 337	673	0	8 000
Rentekostnad		1 896 889	1 199 777	1 324 883	2 695 238
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 891 552</b>	<b>-1 199 104</b>	<b>-1 324 883</b>	<b>-2 687 238</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>385 690</b>	<b>135 285</b>	<b>276 900</b>	<b>330 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		385 690	135 285	0	0
Sum overføringer		385 690	135 285	0	0

Klosterhagen I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<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	264 751	280 682
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>184 628 751</b>	<b>184 644 682</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	604 355	502 235
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>604 355</b>	<b>502 235</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>185 233 106</b>	<b>185 146 916</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		84 036	37 977
Andre fordringer	10	14 624	12 275
Periodisert kostnad		124 805	112 243
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 464</b>	<b>162 494</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		721 233	607 288
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>721 233</b>	<b>607 288</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>944 698</b>	<b>769 782</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</b>

Klosterhagen I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	11	240 000	240 000
Opptjent egenkapital	11	1 649 829	1 264 138
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>1 889 829</b>	<b>1 504 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	12, 14	78 097 891	80 316 536
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	13 810 000	11 780 000
Borettsinnskudd	13, 14	92 065 000	92 065 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		219 299	153 802
Påløpne renter		15 784	7 222
Annen kortsiktig gjeld	15	80 000	90 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>315 084</b>	<b>251 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 287 975</b>	<b>184 412 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 177 803</b>	<b>185 916 698</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
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 regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	7 321	6 785
<b>Sum</b>	<b>7 321</b>	<b>6 785</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	85 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>85 000</b>	<b>80 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	0	3 425
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 425</b>

Klosterhagen I Borettslag



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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	32 949	42 865
6602 Vedlikehold VVS	47 231	46 398
6603 Vedlikehold av el.anlegg	63 709	28 552
6604 Vedlikehold uteanlegg	17 972	11 458
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	10 625
<b>Sum</b>	<b>161 861</b>	<b>139 899</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 672
6421 Leie av energimålere	24 601	0
6464 Brannalarm	5 788	5 500
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	900	575
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7350 Representasjon, fradragsberettiget	3 797	0
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 050	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 392	2 485
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 455	3 379
7790 Andre kostnader	0	4 591
<b>Sum</b>	<b>46 285</b>	<b>19 504</b>

### Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	15 931	15 931
<b>Sum</b>	<b>15 931</b>	<b>15 931</b>



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

### Note 7 - Andre driftsmidler

	Kunst	Kunst	Ladestasjon EI-Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 500	127 680	159 313
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 500	127 680	159 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	59 742
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 500	127 680	99 571
Årets avskrivninger :	0	0	15 931
Anskaffelsesår :	2013	2014	2019
Antatt levetid i år :			10

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

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

### Note 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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	604 355	502 235
<b>Sum</b>	<b>604 355</b>	<b>502 235</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 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	4 613	3 649
1505 Restanse forretningsførsel	10 011	8 626
<b>Sum</b>	<b>14 624</b>	<b>12 275</b>

Klosterhagen I Borettslag



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Note 11 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	240 000	240 000
2070 Akkumulert resultat	1 649 829	1 264 138
<b>Sum</b>	<b>1 889 829</b>	<b>1 504 138</b>

Klosterhagen I Borettslag



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

### Note 12 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Avfallsanlegg	
Lånenummer:	<b>16362730809</b>	<b>16362730795</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	3.70 %	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2024	30.09.2063
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	91 665 000
Lånesaldo 01.01:	431 536	79 885 000
Avdrag i perioden:	188 645	2 030 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>242 891</b>	<b>77 855 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	77 855 000
Andelssaldo 01.01:	0	11 780 000
Innbetalt IN i perioden:	0	2 030 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>13 810 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>242 891</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	3 475 000	3 475 000
	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
	1	1 825 000	1 825 000
	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	1 675 000	1 675 000
	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

Klosterhagen I Borettslag



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

### Pantegjeld

	2	1 525 000	3 050 000
	1	1 450 000	1 450 000
	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	9 208	9 208
	1	9 075	9 075
	1	8 943	8 943
	1	7 777	7 777
	1	7 618	7 618
	1	6 227	6 227
	1	6 094	6 094
	1	5 896	5 896
	1	5 830	5 830
	1	5 631	5 631
	2	5 565	11 130
	1	5 300	5 300
	1	5 260	5 260
	1	5 233	5 233
	1	5 194	5 194
	1	5 167	5 167
	1	5 154	5 154
	1	5 101	5 101
	1	5 035	5 035
	1	5 021	5 021
	1	4 968	4 968
	1	4 836	4 836
	1	4 756	4 756
	2	4 703	9 406
	1	4 690	4 690
	3	4 637	13 911
	1	4 624	4 624
	1	4 571	4 571
	1	4 505	4 505
	1	4 438	4 438
	1	4 372	4 372
	1	4 306	4 306
	1	4 240	4 240
	1	4 173	4 173
	1	4 107	4 107
	2	4 041	8 082
	1	3 842	3 842
	1	3 643	3 643
	1	3 445	3 445
	1	3 378	3 378
	1	3 153	3 153
	1	2 915	2 915

### Klosterhagen I Borettslag



Noter for Klosterhagen I Borettslag orgnr: 912 021 734

**Pantegjeld**

1 2 637 2 637

**Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag**  
Lån 16362730795 har første avdrag 30.12.2033 med kr 341 434

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	3 475 000	5 080
1	3 425 000	5 007
1	3 375 000	4 934
1	2 935 000	4 290
1	2 875 000	4 203
1	2 350 000	3 435
1	2 300 000	3 362
1	2 225 000	3 253
1	2 200 000	3 216
1	2 125 000	3 106
2	2 100 000	3 070
1	2 000 000	2 924
1	1 985 000	2 902
1	1 975 000	2 887
1	1 960 000	2 865
1	1 875 000	2 741
1	1 825 000	2 668
2	1 775 000	2 595
1	1 770 000	2 587
2	1 750 000	2 558
1	1 725 000	2 522
1	1 700 000	2 485
1	1 675 000	2 449
1	1 670 000	2 441
1	1 650 000	2 412
1	1 625 000	2 375
1	1 575 000	2 302
1	1 550 000	2 266
2	1 525 000	2 229
1	1 450 000	2 120
1	1 375 000	2 010
1	1 300 000	1 900
1	1 275 000	1 864
1	1 225 000	1 791
1	1 190 000	1 740
1	995 000	1 455
1	900 000	1 316

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 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>	14	<b>92 065 000</b>	<b>92 065 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		91 907 891	92 096 536
Borettsinnskudd		92 065 000	92 065 000
<b>Sum</b>		<b>183 972 891</b>	<b>184 161 536</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 31.12.22	Pr 31.12.21
2965 Andre påløpte kostnader		80 000	90 000
<b>Sum</b>		<b>80 000</b>	<b>90 000</b>



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterhagen I Borettslag**

Styreleder	Gunnar Sten Larsen (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Bent Kristiansen (sign.)	25.02.2023
Styremedlem	Wenche Mjeltevik (sign.)	27.02.2023



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterhagen I Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 28.02.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: EXOGC-L8FL5-DD31L-FJIN0-UDNY6-TDEVO



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-28 13:51:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXOGC-L8FL5-DD31L-FJNO-UDNY6-TDEVO

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterhagen I Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 28.02.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: EXOGC-L8FL5-DD31L-FJIN0-UDNY6-TDEVO



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-28 13:51:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXOGC-L8FL5-DD31L-FJNO-UDNY6-TDEVO

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>