



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 732 434  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN III 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: Helge Tankred Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### 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		7 604 852	5 435 228
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 604 852</b>	<b>5 435 228</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	154 539	110 618
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	2 506 510	2 704 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 661 050</b>	<b>2 815 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 943 802</b>	<b>2 619 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		38 691	7 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 691</b>	<b>7 124</b>
Annen finanskostnad		4 502 765	2 402 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 502 765</b>	<b>2 402 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 464 073</b>	<b>-2 395 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>479 729</b>	<b>224 177</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>479 729</b>	<b>224 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>479 728</b>	<b>224 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>479 728</b>	<b>224 177</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	8,10,1 6	204 832 643	204 837 669
Maskiner og anlegg	9	124 469	149 396
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 957 112</b>	<b>204 987 065</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	11	1 067 942	1 010 054
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 067 942</b>	<b>1 010 054</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 025 053</b>	<b>205 997 119</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	106 239	327 194
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 238</b>	<b>327 194</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 065 187	519 113
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 065 187</b>	<b>519 113</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 171 426</b>	<b>846 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 196 479</b>	<b>206 843 426</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	13	260 000	260 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>260 000</b>	<b>260 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	2 008 860	1 529 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 008 860</b>	<b>1 529 131</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>2 268 860</b>	<b>1 789 131</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	95 080 000	99 607 500
Øvrig langsiktig gjeld	14,15, 16	109 725 000	105 197 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 295	203 656
Skyldige offentlige avgifter		548	819
Annen kortsiktig gjeld	17	58 775	44 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 619</b>	<b>249 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 927 619</b>	<b>205 054 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 196 479</b>	<b>206 843 426</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486519

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 732 434  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN III 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: Helge Tankred Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### 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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 917 732 434  
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 604 852	5 435 228
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 604 852</b>	<b>5 435 228</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	154 539	110 618
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	2 506 510	2 704 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 661 050</b>	<b>2 815 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 943 802</b>	<b>2 619 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		38 691	7 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 691</b>	<b>7 124</b>
Annen finanskostnad		4 502 765	2 402 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 502 765</b>	<b>2 402 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 464 073</b>	<b>-2 395 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		479 729	224 177
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		479 729	224 177
<b>Årsresultat</b>		<b>479 728</b>	<b>224 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>479 728</b>	<b>224 177</b>



Organisasjonsnr: 917 732 434  
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,10,16	204 832 643	204 837 669
Maskiner og anlegg	9	124 469	149 396
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 957 112</b>	<b>204 987 065</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	11	1 067 942	1 010 054
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 067 942</b>	<b>1 010 054</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 025 053</b>	<b>205 997 119</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	12	106 239	327 194
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 238</b>	<b>327 194</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 065 187	519 113
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 065 187</b>	<b>519 113</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 171 426</b>	<b>846 307</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 196 479</b>	<b>206 843 426</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	13	260 000	260 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>260 000</b>	<b>260 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	2 008 860	1 529 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 008 860</b>	<b>1 529 131</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>2 268 860</b>	<b>1 789 131</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,16	95 080 000	99 607 500
Øvrig langsiktig gjeld	14,15,16	109 725 000	105 197 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 295	203 656
Skyldige offentlige avgifter		548	819
Annen kortsiktig gjeld	17	58 775	44 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 619</b>	<b>249 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 927 619</b>	<b>205 054 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 196 479</b>	<b>206 843 426</b>



Organisasjonsnr: 917 732 434  
KLOSTERHAGEN III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 III 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.	597 012	606 274
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	479 728	224 177
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	29 953	29 953
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-57 887	-263 391
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>451 795</b>	<b>-9 261</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 048 807</b>	<b>597 012</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 019 303</b>	<b>485 930</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 665 032	2 184 840	2 665 000	2 500 000
Innkrevde felleskostnader renter		4 489 089	2 402 618	3 500 000	5 160 000
Målingsbasert inntekt		437 302	479 549	605 000	500 000
Strømgifter		2 880	2 880	0	0
Salgsinntekter		10 549	365 341	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 604 852</b>	<b>5 435 228</b>	<b>6 770 000</b>	<b>8 160 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Varekjøp for videresalg		938	245 417	0	0
Revisjonshonorar	1	9 938	7 529	7 800	11 000
Styrehonorar	2	87 000	83 000	87 500	91 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		25 749	13 670	16 000	20 000
Forretningsførerhonorar		90 065	80 568	84 000	87 000
Kontigent NBBL		6 240	5 928	6 200	6 600
Sikringsfond felleskostnader		23 695	25 591	27 000	0
Forretningsførsel IN		14 916	14 340	15 000	15 600
Andre lønnskostnader	3	41 790	13 948	15 000	25 000
Andre tjenester	4	1 875	0	0	0
Brøyting - strøing		24 426	35 374	40 000	40 000
Plenkjøp		19 456	41 175	42 000	21 000
Vedlikehold	5	210 355	135 037	230 000	220 000
Vedlikehold heis		0	13 311	10 000	10 000
Serviceavtale heis		35 390	33 002	35 000	37 500
Serviceavtaler		34 826	43 268	35 000	37 500
Periodisk kontroll heis		0	13 313	0	14 000
Kabel-tv		208 417	195 936	206 000	219 000
Forsikring		113 370	89 145	99 900	145 000
Kommunale avgifter		944 544	851 263	1 025 000	1 040 000
Energi, strøm		112 343	152 407	180 000	140 000
Brensel, fjernvarme		495 525	574 249	675 000	575 000
Renhold, fellesareal		38 983	37 553	39 000	41 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		6 627	17 262	14 500	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 441	2 798	6 500	6 500
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		13 241	12 433	13 500	0
Andre driftskostnader	6	46 976	34 529	38 200	61 600
Bespising styret (restaurant)		4 176	2 836	0	0
Styremøter, lokaler, mat mm.		658	0	0	1 500
Bomiljø		15 136	10 602	10 000	10 000
Avskrivninger	7	29 953	29 953	30 000	30 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 661 050</b>	<b>2 815 436</b>	<b>2 988 100</b>	<b>2 916 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 943 802</b>	<b>2 619 791</b>	<b>3 781 900</b>	<b>5 243 700</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		38 691	7 124	6 000	25 000
Andre finansinntekter		0	0	0	10 000
Rentekostnad		4 502 765	2 402 738	3 500 000	5 160 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-4 464 073</b>	<b>-2 395 615</b>	<b>-3 494 000</b>	<b>-5 125 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>479 728</b>	<b>224 177</b>	<b>287 900</b>	<b>118 700</b>

Klosterhagen III Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Overføringer</b>				
Overført til/fra annen egenkapital	479 728	224 177	0	0
Sum overføringer	479 728	224 177	0	0

Klosterhagen III Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 16	190 055 000	190 055 000
Tomter	10, 16	14 750 000	14 750 000
Fellesanlegg	8	27 643	32 669
Andre driftsmidler	9	124 469	149 396
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 957 112</b>	<b>204 987 065</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	1 067 942	1 010 054
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 067 942</b>	<b>1 010 054</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 025 053</b>	<b>205 997 119</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		29 504	111 083
Andre leierestanser		35	175
Andre fordringer	12	0	127 282
Periodisert kostnad		76 700	88 654
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 238</b>	<b>327 194</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		4	0
Bankkonto drift		1 065 183	519 113
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 065 187</b>	<b>519 113</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 171 426</b>	<b>846 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 196 479</b>	<b>206 843 426</b>

Klosterhagen III Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	13	260 000	260 000
Oppjent egenkapital	13	2 008 860	1 529 131
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>2 268 860</b>	<b>1 789 131</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	14, 16	95 080 000	99 607 500
Annen langsiktig gjeld - IN	14, 16	7 322 500	2 795 000
Borettsinnskudd	15, 16	102 402 500	102 402 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 457	20 047
Gjeld mellomregning		-48	0
Leverandørgjeld		63 295	203 656
Skyldig off. myndigheter		548	819
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 890	0
Påløpne renter		41 028	20 194
Annen kortsiktig gjeld	17	448	4 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 619</b>	<b>249 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 927 619</b>	<b>205 054 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 196 479</b>	<b>206 843 426</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Klosterhagen III Borettslag

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

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

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

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

**Klosterhagen III Borettslag**



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

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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	9 938	7 529
<b>Sum</b>	<b>9 938</b>	<b>7 529</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	87 000	83 000
<b>Sum</b>	<b>87 000</b>	<b>83 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



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

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Lønn til ansatte	32 500	12 500
5145 Andre honorarer ansatte	5 400	0
5150 Opptjente feriepenger	3 890	1 448
<b>Sum</b>	<b>41 790</b>	<b>13 948</b>

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

### Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	1 875	0
<b>Sum</b>	<b>1 875</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	79 479	14 641
6602 Vedlikehold VVS	0	20 193
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	54 729
6604 Vedlikehold uteanlegg	17 126	25 474
6607 Vedlikehold/leie garasjer	113 750	0
6630 Egenandel skader	0	20 000
<b>Sum</b>	<b>210 355</b>	<b>135 037</b>

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	11 716	663
6464 Brannalarm	20 386	16 641
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	2 730	2 625
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	1 804	1 582
7370 Møter, konferanser	445	863
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 597	7 190
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	3 992	4 500
7790 Andre kostnader	306	465
<b>Sum</b>	<b>46 975</b>	<b>34 529</b>

### Note 7 - 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	29 953	29 953
<b>Sum</b>	<b>29 953</b>	<b>29 953</b>

Klosterhagen III Borettslag



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

### Note 8 - Andre fellesanlegg

	Petangue Bane
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 259
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 616
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 643
Årets avskrivninger :	5 026
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

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

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

### Note 9 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg el bil	Benk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 751	30 525
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 751	30 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	116 667	8 140
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	102 084	22 385
Årets avskrivninger :	21 875	3 052
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	10	10

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

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



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

### Note 10 - Bygg og tomt

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

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	5 703	1 010 054
1396 Fastrenteinnskudd 12 m	1 062 239	0
<b>Sum</b>	<b>1 067 942</b>	<b>1 010 054</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 12 - Andre fordringer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1504 Kundefordring	0	127 282
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>127 282</b>



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

**Note 13 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2030 Andelskapital	260 000	260 000
2070 Akkumulert resultat	2 008 860	1 529 131
<b>Sum</b>	<b>2 268 860</b>	<b>1 789 131</b>

Klosterhagen III Borettslag



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

### Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134650514	12133835820
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2067	30.09.2066
Opprinnelig lånebeløp:	53 437 500	48 965 000
Lånesaldo 01.01:	51 442 500	48 165 000
Avdrag i perioden:	1 247 500	3 280 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>50 195 000</b>	<b>44 885 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	50 195 000	44 885 000
Andelssaldo 01.01:	1 995 000	800 000
Innbetalt IN i perioden:	1 247 500	3 280 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>3 242 500</b>	<b>4 080 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>53 437 500</b>	<b>48 965 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133835820	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 335 000	2 335 000
	1	2 075 000	2 075 000
	2	2 050 000	4 100 000
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 925 000	1 925 000
	2	1 880 000	3 760 000
	1	1 870 000	1 870 000
	1	1 825 000	1 825 000
	2	1 795 000	3 590 000
	3	1 760 000	5 280 000
	1	1 675 000	1 675 000
	2	1 640 000	3 280 000
	1	1 620 000	1 620 000
	1	1 600 000	1 600 000
	1	1 560 000	1 560 000
	1	1 125 000	1 125 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	940 000	940 000
	1	750 000	750 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134650514	1	3 225 000	3 225 000
	1	2 995 000	2 995 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 095 000	2 095 000
	1	2 065 000	2 065 000
	4	1 995 000	7 980 000
	1	1 930 000	1 930 000

Klosterhagen III Borettslag



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

### Pantegjeld

1	1 925 000	1 925 000
4	1 895 000	7 580 000
2	1 845 000	3 690 000
3	1 795 000	5 385 000
1	1 785 000	1 785 000
1	1 745 000	1 745 000
2	1 500 000	3 000 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12133835820 har første avdrag 30.12.2036 med kr 148 759

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	2 625 000	2 900
1	2 335 000	2 580
1	2 075 000	2 292
2	2 050 000	2 265
1	1 950 000	2 154
1	1 925 000	2 127
2	1 880 000	2 077
1	1 870 000	2 066
1	1 825 000	2 016
2	1 795 000	1 983
3	1 760 000	1 944
1	1 675 000	1 850
2	1 640 000	1 812
1	1 620 000	1 790
1	1 600 000	1 768
1	1 560 000	1 723
1	1 125 000	1 243
1	1 000 000	1 105
1	940 000	1 038
1	750 000	829

Lån 12134650514 har første avdrag 30.06.2037 med kr 166 358

1	3 225 000	3 563
1	2 995 000	3 309
1	2 495 000	2 756
1	2 300 000	2 541
1	2 095 000	2 314
1	2 065 000	2 281
4	1 995 000	2 204
1	1 930 000	2 132
1	1 925 000	2 127
4	1 895 000	2 093
2	1 845 000	2 038
3	1 795 000	1 983
1	1 785 000	1 972
1	1 745 000	1 928
2	1 500 000	1 657

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

Klosterhagen III Borettslag



Noter for Klosterhagen III Borettslag orgnr: 917 732 434

Note

**Note 15 - Borettsinnskudd**

		<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2250 Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
<b>Sum</b>	<b>16</b>	<b>102 402 500</b>	<b>102 402 500</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 16 - Gjeld sikret med pant**

		<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr31.12.22</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		102 402 500	102 402 500
Borettsinnskudd		102 402 500	102 402 500
<b>Sum</b>		<b>204 805 000</b>	<b>204 805 000</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

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

**Note 17 - Annen kortsiktig gjeld**

		<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2740 Oppgjørskonto mva.		0	4 578
2998 Oppgjørskonto for RF betalinger		448	0
<b>Sum</b>		<b>448</b>	<b>4 578</b>

Klosterhagen III Borettslag



Resultat og balanse med noter for Klosterhagen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klosterhagen III Borettslag**

Styreleder	Helge Tankred Olsen (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Hallvard Ripegutu (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Anne Thune (sign.)	09.03.2024



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 III Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterhagen III 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Porsgrunn, 12.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JOGJI-6E6JF-18LDE-EVGBE-ZEY6Q-Z7WWD



# 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

2024-03-12 11:22:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JOGJI6E6JE-18LDE-EVGBE-ZEY6Q-Z7WWWD

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>