



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 106 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Lurås Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 562 712	2 394 948
Sum inntekter		2 562 712	2 394 948
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 348	49 547
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	1 785 201	1 456 489
Sum kostnader		1 836 549	1 506 036
Driftsresultat		726 163	888 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 168	11 465
Sum finansinntekter		6 168	11 465
Annen finanskostnad		509 676	706 946
Sum finanskostnader		509 676	706 946
Netto finans		-503 508	-695 481
Ordinært resultat før skattekostnad		222 655	193 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		222 655	193 431
Årsresultat		222 655	193 432
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		222 655	193 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,16	107 457 411	107 472 398
Maskiner og anlegg	8	203 548	235 270
Sum varige driftsmidler		107 660 959	107 707 668
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	996 882	750 956
Sum finansielle anleggsmidler		996 882	750 956
Sum anleggsmidler		108 657 841	108 458 624
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	418 111	-16 074
Sum fordringer		418 111	-16 074
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 022	626 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 022	626 428
Sum omløpsmidler		868 134	610 354
SUM EIENDELER		109 525 975	109 068 978
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	12	190 000	190 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 688 885	1 466 231
Sum opptjent egenkapital		1 688 885	1 466 231
Sum egenkapital	12	1 878 885	1 656 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,16	34 575 000	34 575 000
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15,16	72 775 000	72 775 000
Sum annen langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Sum langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 542	45 281
Skyldige offentlige avgifter		7	9
Annen kortsiktig gjeld	17	176 541	17 457
Sum kortsiktig gjeld		297 090	62 747
Sum gjeld		107 647 090	107 412 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 525 975	109 068 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327941

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 106 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Lurås Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 994 106 082
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 562 712	2 394 948
Sum inntekter		2 562 712	2 394 948
Kostnader			
Lønnskostnad	2	51 348	49 547
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	1 785 201	1 456 489
Sum kostnader		1 836 549	1 506 036
Driftsresultat		726 163	888 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 168	11 465
Sum finansinntekter		6 168	11 465
Annen finanskostnad		509 676	706 946
Sum finanskostnader		509 676	706 946
Netto finans		-503 508	-695 481
Ordinært resultat før skattekostnad			
		222 655	193 431
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		222 655	193 431
Årsresultat		222 655	193 432
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		222 655	193 432



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,16	34 575 000	34 575 000
Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15,	72 775 000	72 775 000
Sum annen langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Sum langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 542	45 281
Skyldige offentlige avgifter		7	9
Annen kortsiktig gjeld	17	176 541	17 457
Sum kortsiktig gjeld		297 090	62 747
Sum gjeld		107 647 090	107 412 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 525 975	109 068 978



Organisasjonsnr: 994 106 082
KLOSTERFOSS PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Klosterfoss Park Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	547 607	489 007
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	222 655	193 432
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	31 722	31 722
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	14 987	14 987
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-245 927	-181 540
C: Årets endring disponible midler	23 437	58 600
D: Disponible midler 31.12.	571 044	547 607
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	374 349	665 541

Klosterfoss Park Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 382 952	1 295 892	1 382 891	1 453 332
Innkrevde felleskostnader renter		511 354	706 967	553 472	484 530
Leieinntekt garasjer		95 256	95 256	95 256	106 344
Leieinntekt lokaler		0	0	-18 708	273 332
Andre inntekter		9 610	5 200	5 580	20 244
Brensel		0	-530	0	0
Målingsbasert inntekt		519 043	250 907	373 668	373 668
Salgsinntekter		44 497	41 256	52 164	58 236
Sum inntekter		2 562 712	2 394 948	2 444 323	2 769 686
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 327	6 143	6 400	6 600
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	48 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 348	4 547	6 345	6 768
Forretningsførerhonorar		64 116	62 250	64 700	66 100
Kontigent NBBL		4 104	3 990	4 200	4 300
Forretningsførsel IN		10 452	10 146	10 455	10 800
Andre tjenester	3	125 752	117 444	147 420	164 580
Brøyting - strøing		2 656	0	5 000	4 000
Vedlikehold	4	56 585	65 705	70 880	111 696
Vedlikehold heis		9 759	1 360	10 000	15 000
Serviceavtale heis		36 841	35 154	37 000	39 500
Periodisk kontroll heis		6 425	0	6 500	0
Kabel-tv		227 875	216 854	226 033	243 456
Forsikring		61 065	52 047	62 600	65 900
Kommunale avgifter		568 882	559 457	573 908	587 527
Energi, strøm		534 151	257 970	367 960	666 000
Renhold, fellesareal		29 179	29 249	56 500	57 097
Andre driftskostnader	5	5 994	6 471	9 028	9 710
Styremøter; lokaler, mat mm.		3 316	527	4 900	3 400
Avskrivninger	6	31 722	31 722	31 722	31 722
Sum driftskostnader		1 836 549	1 506 036	1 746 551	2 142 156
Driftsresultat		726 163	888 912	697 772	627 530
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 168	11 465	5 700	7 000
Rentekostnad		509 676	706 946	553 472	484 530
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-503 508	-695 481	-547 772	-477 530
Årsresultat		222 655	193 432	150 000	150 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		222 655	193 432	0	0
Sum overføringer		222 655	193 432	0	0

Klosterfoss Park Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 16	107 350 000	107 350 000
Garasjer	7, 16	107 411	122 398
Andre driftsmidler	8	203 548	235 270
Sum varige driftsmidler		107 660 959	107 707 668
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	996 882	750 956
Sum finansielle anleggsmidler		996 882	750 956
Sum anleggsmidler		108 657 841	108 458 624
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		196 695	-117 934
Andre fordringer	11	52 142	39 981
Periodisert kostnad		169 274	61 879
Sum fordringer		418 111	-16 074
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		450 022	626 428
Sum bankinnskudd og liknende		450 022	626 428
Sum omløpsmidler		868 134	610 354
SUM EIENDELER		109 525 975	109 068 978

Klosterfoss Park Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	190 000	190 000
Opptjent egenkapital	12	1 688 885	1 466 231
Sum egenkapital	12	1 878 885	1 656 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 16	34 575 000	34 575 000
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 16	2 760 000	2 760 000
Borettsinnskudd	14, 16	63 030 000	63 030 000
Garasje innskudd	15	6 985 000	6 985 000
Sum langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 089
Andre forskuddsbetalte leier		0	214
Gjeld mellomregning		6 873	6 711
Leverandørgjeld		120 542	45 281
Skyldig off. myndigheter		7	9
Påløpne renter		3 126	3 023
Annen kortsiktig gjeld	17	166 542	2 420
Sum kortsiktig gjeld		297 090	62 747
Sum gjeld		107 647 090	107 412 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 525 975	109 068 978

Porsgrunn 31.05.22
Klosterfoss Park Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Knut Lurås Abrahamsen
Leder

Vidar Moen
Styremedlem

Robert Ole Sandodden
Styremedlem

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 327	6 143
Sum	6 327	6 143

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6799 Andre konsulenttjenester	125 752	117 444
Sum	125 752	117 444

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	5 935	28 020
6602 Vedlikehold VVS	777	15 782
6603 Vedlikehold av el.anlegg	10 825	1 642
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 488	16 244
6630 Egenandel skader	10 000	0
6645 Driftskostnad elbilladning	12 559	4 017
Sum	56 585	65 705

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	445	402
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	168	149
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 804	1 804
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 588	2 549
7790 Andre kostnader	341	919
Sum	5 994	6 471

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	31 722	31 722
Sum	31 722	31 722

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	107 411	122 398
Sum	107 411	122 398

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Vannstoppere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 218
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	113 670
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	203 548
Årets avskrivninger :	31 722
Anskaffelsesår :	2018
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 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 350 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 350 000
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	240 116	171 210
1396 Øremerkede bankinnskudd	756 766	579 745
Sum	996 882	750 956

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1504 Kundefordring	0	-1 576
1560 Diverse fordringer	52 142	41 557
Sum	52 142	39 981

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 12 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 688 885	1 466 231
Sum	1 878 885	1 656 231

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	94947051150	12130562580
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2010
Rentesats:	1.65 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059	30.03.2021
Opprinnelig lånebeløp:	34 575 000	37 335 000
Lånesaldo 01.01:	0	34 575 000
Avdrag i perioden:	0	34 575 000
Opptak i perioden:	34 575 000	0
Lånesaldo 31.12:	34 575 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	34 525 000	0
Andelssaldo 01.01:	0	2 760 000
Innbetalt IN i perioden:	2 760 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	2 760 000
Andelssaldo 31.12:	2 760 000	0
Sum pantegjeld for lån:	37 335 000	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947051150	1	1 200 000	1 200 000
	6	1 070 000	6 420 000
	4	1 050 000	4 200 000
	1	990 000	990 000
	1	975 000	975 000
	4	970 000	3 880 000
	5	960 000	4 800 000
	4	950 000	3 800 000
	6	920 000	5 520 000
	2	900 000	1 800 000
	1	890 000	890 000
	1	100 000	100 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947051150 har første avdrag 30.03.2030 med kr 287 708	1	1 200 000	3 333
	6	1 070 000	2 972
	4	1 050 000	2 917
	1	990 000	2 750
	1	975 000	2 708
	4	970 000	2 694
	5	960 000	2 667
	4	950 000	2 639
	6	920 000	2 556
	2	900 000	2 500
	1	890 000	2 472
	1	100 000	139

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Pantegjeld

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note

Note 14 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
Sum	16	63 030 000	63 030 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer		6 985 000	6 985 000
Sum		6 985 000	6 985 000

Note 16 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
Sum		100 365 000	100 365 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		107 457 411	107 472 398
Sum		107 457 411	107 472 398

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2901 Periodisert inntekt		16 242	0
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		150 300	2 420
Sum		166 542	2 420

Klosterfoss Park Borettslag



Resultat og balanse med noter for Klosterfoss Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klosterfoss Park Borettslag

Styreleder	Knut Lurås Abrahamsen (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Robert Ole Sandodden (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Vidar Moen (sign.)	04.05.2022



Styret i Klosterfoss Park Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Torsdag 19.05.2022 kl. 18:00

Sted: Lokalene til Telemark Arbeiderparti.

Adresse: Birgittes gate 19 (Det røde huset i bakgården vår)

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

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

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 Klosterfoss Park Borettslag for 2021

Generell informasjon

Klosterfoss Park 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, Knut Lurås Abrahamsen, Birgittes gate 11 H0508
Styremedlem, Robert Ole Sandodden, Birgittes gate 11 H0602
Styremedlem, Vidar Moen, Birgittes gate 11
Varamedlem, Inger Louise Mjaaseth, Birgittes gate 11 H0306
Varamedlem, Elin Zinke, Birgittes gate 11 H0408

Antall kvinner: Ingen kvinner
Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt fire styremøter der 6 protokollerte saker er behandlet. Herav en sak om godkjenning av andelseier.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- **Generalforsamling 2021:** På grunn av koronasituasjonen og smittevern hensyn kunne heller ikke denne gangen generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte. Styret vedtok derfor å avholde generalforsamlingen som en skriftlig tilbakemelding/avstemning. Innkallingen ble sendt ut med styrets kommentar/forslag til vedtak for de enkelte punktene på dagsorden, og der den enkelte andelseier kunne krysse av for godkjent/ikke godkjent, samt legge inn en kommentar eller et spørsmål til hvert enkelt punkt. Forutsetningen var at styret skulle behandle alle tilbakemeldinger og ta opp med den enkelte for en avklaring om det var et ønske om at kommentarene skulle sendes ut til samtlige andelseiere og at det deretter skulle stemmes på nytt. Det kom ikke inn noen kommentarer. Alle punktene på dagsordenen ble enstemmig vedtatt. 31 andelseiere leverte stemmesedler. Det betyr at deltakelsen ble vesentlig høyere enn det som har vært normalt på tidligere fysiske avholdte generalforsamlinger.
- **Frivillig dugnadsinnsats:** På grunn av koronasituasjonen fant styret det ikke forsvarlig å gjennomføre den årlige felles dugnaden med påfølgende sosialt samvær. Styret utarbeidet isteden en liste over oppgaver som tradisjonelt har blitt utført som dugnadsinnsats og oppfordret alle, som følte seg i stand til det, til å utføre oppgaver på lista på eget initiativ. For å unngå at flere skulle planlegge å utføre samme oppgave, ba vi om at den enkelte markerte på lista hvilke oppgaver man planla å utføre og at man krysset av på lista når oppgaven var utført. Mange skrev seg på lista og resultatet ble overveldende. Praktisk talt alle oppgavene ble utført. Styret anslår at hvis alle oppgavene, som ble gjennomført i løpet av året, skulle



vært kjøpt inn fra eksterne firmaer, ville kostnadene blitt minst kr 50 000,-. Styret retter en stor takk til dem som bidro. Innsatsen er en vesentlig årsak til det gode regnskapsmessige årsresultatet.

- Vannskade/lekkasjer fra oppvaskmaskiner. Sent på høsten 2021 fikk vi en vannskade i en leilighet som følge av lekkasje fra oppvaskmaskin. Skaden var så omfattende at den ble behandlet som en forsikrings sak. Vannstoppanlegget i leiligheten varslet først om lekkasje, men ved ettersyn fant man ingen vannlekkasje og man antok det var falsk alarm. Noen uker senere varslet vannstoppanlegget på nytt og da så man også at det var blitt vannskader i parketten framfor oppvaskmaskinen. Maskinen ble da trukket fram. Det viste seg at det var et lite hull i utpumpingsslangen fra maskinen og at det var omfattende vannskade på parketten under maskinen som hadde utviklet seg over lang tid. Årsaken til at man i første omgang ikke så fritt vann, var at lekkasjestedet sprutet en tynn stråle oppover veggen bak maskinen og at vannet rant nedover veggen og ned i sprekken mellom parketten og veggen og videre inn under parketten uten at det kom vann oppå parketten. En medvirkende årsak til at lekkasjen ikke ble fanget opp i første omgang, var at firmaet som installerte vannstoppanlegget, ikke hadde fuget med tetningsmasse i overgangen mellom vegg og parkett bak maskinen, slik som avtalt. Dette er tatt opp som en reklamasjonssak med firmaet.

Noen uker etter vannskaden som er omtalt over, varslet vannstoppanlegget i en annen leilighet at det var fuktighet til stede. Ved nærmere ettersyn viste det seg at det var en lekkasje på nøyaktig samme sted som i den første leiligheten, men her ble lekkasjen oppdaget så tidlig at det ikke ble noen følgeskader. Så langt styret kjenner til, var dette det femte tilfellet der det har oppstått lekkasje i utpumpingsslangen fra vaskemaskiner i blokka vår.

Dette viser at det er viktig at funksjonaliteten til vannstoppanlegget testes regelmessig og at man foretar en grundig undersøkelse hvis anlegget varsler at det er fuktighet tilstede, om nødvendig må oppvaskmaskinen trekkes fram for å være helt sikker på at det ikke er en lekkasje i bakkant.

Fremtidsplaner

- Styret har budsjettert med en oppgradering av felles uteareal i 3. etasje. Det planlegges å legge plastfliser på arealet.
- Det er ikke planlagt noen investeringer eller større vedlikeholdsoppgaver i 2022.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2022



Disponible midler for Klosterfoss Park Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	547 607	489 007
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	222 655	193 432
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	31 722	31 722
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	14 987	14 987
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-245 927	-181 540
C: Årets endring disponible midler	23 437	58 600
D: Disponible midler 31.12.	571 044	547 607
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	374 349	665 541



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 382 952	1 295 892	1 382 891	1 453 332
Innkrevde felleskostnader renter		511 354	706 967	553 472	484 530
Leieinntekt garasjer		95 256	95 256	95 256	106 344
Leieinntekt lokaler		0	0	-18 708	273 332
Andre inntekter		9 610	5 200	5 580	20 244
Brensel		0	-530	0	0
Målingsbasert inntekt		519 043	250 907	373 668	373 668
Salgsinntekter		44 497	41 256	52 164	58 236
Sum inntekter		2 562 712	2 394 948	2 444 323	2 769 686
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 327	6 143	6 400	6 600
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	48 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 348	4 547	6 345	6 768
Forretningsførerhonorar		64 116	62 250	64 700	66 100
Kontigent NBBL		4 104	3 990	4 200	4 300
Forretningsførsel IN		10 452	10 146	10 455	10 800
Andre tjenester	3	125 752	117 444	147 420	164 580
Brøyting - strøing		2 656	0	5 000	4 000
Vedlikehold	4	56 585	65 705	70 880	111 696
Vedlikehold heis		9 759	1 360	10 000	15 000
Serviceavtale heis		36 841	35 154	37 000	39 500
Periodisk kontroll heis		6 425	0	6 500	0
Kabel-tv		227 875	216 854	226 033	243 456
Forsikring		61 065	52 047	62 600	65 900
Kommunale avgifter		568 882	559 457	573 908	587 527
Energi, strøm		534 151	257 970	367 960	666 000
Renhold, fellesareal		29 179	29 249	56 500	57 097
Andre driftskostnader	5	5 994	6 471	9 028	9 710
Styremøter; lokaler, mat mm.		3 316	527	4 900	3 400
Avskrivninger	6	31 722	31 722	31 722	31 722
Sum driftskostnader		1 836 549	1 506 036	1 746 551	2 142 156
Driftsresultat		726 163	888 912	697 772	627 530
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 168	11 465	5 700	7 000
Rentekostnad		509 676	706 946	553 472	484 530
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-503 508	-695 481	-547 772	-477 530
Årsresultat		222 655	193 432	150 000	150 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		222 655	193 432	0	0
Sum overføringer		222 655	193 432	0	0

Klosterfoss Park Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 16	107 350 000	107 350 000
Garasjer	7, 16	107 411	122 398
Andre driftsmidler	8	203 548	235 270
Sum varige driftsmidler		107 660 959	107 707 668
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	996 882	750 956
Sum finansielle anleggsmidler		996 882	750 956
Sum anleggsmidler		108 657 841	108 458 624
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		196 695	-117 934
Andre fordringer	11	52 142	39 981
Periodisert kostnad		169 274	61 879
Sum fordringer		418 111	-16 074
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		450 022	626 428
Sum bankinnskudd og liknende		450 022	626 428
Sum omløpsmidler		868 134	610 354
SUM EIENDELER		109 525 975	109 068 978

Klosterfoss Park Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	190 000	190 000
Opptjent egenkapital	12	1 688 885	1 466 231
Sum egenkapital	12	1 878 885	1 656 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 16	34 575 000	34 575 000
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 16	2 760 000	2 760 000
Borettsinnskudd	14, 16	63 030 000	63 030 000
Garasje innskudd	15	6 985 000	6 985 000
Sum langsiktig gjeld		107 350 000	107 350 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 089
Andre forskuddsbetalte leier		0	214
Gjeld mellomregning		6 873	6 711
Leverandørgjeld		120 542	45 281
Skyldig off. myndigheter		7	9
Påløpne renter		3 126	3 023
Annen kortsiktig gjeld	17	166 542	2 420
Sum kortsiktig gjeld		297 090	62 747
Sum gjeld		107 647 090	107 412 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 525 975	109 068 978

Porsgrunn 31.05.22
Klosterfoss Park Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Knut Lurås Abrahamsen
Leder

Vidar Moen
Styremedlem

Robert Ole Sandodden
Styremedlem

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 327	6 143
Sum	6 327	6 143

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6799 Andre konsulenttjenester	125 752	117 444
Sum	125 752	117 444

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	5 935	28 020
6602 Vedlikehold VVS	777	15 782
6603 Vedlikehold av el.anlegg	10 825	1 642
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 488	16 244
6630 Egenandel skader	10 000	0
6645 Driftskostnad elbilladning	12 559	4 017
Sum	56 585	65 705

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	445	402
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	168	149
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 804	1 804
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 588	2 549
7790 Andre kostnader	341	919
Sum	5 994	6 471

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	31 722	31 722
Sum	31 722	31 722



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	107 411	122 398
Sum	16	107 411

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Vannstoppere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 218
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 218
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	113 670
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	203 548
Årets avskrivninger :	31 722
Anskaffelsesår :	2018
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 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 350 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 350 000
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	240 116	171 210
1396 Øremerkede bankinnskudd	756 766	579 745
Sum	996 882	750 956

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1504 Kundefordring	0	-1 576
1560 Diverse fordringer	52 142	41 557
Sum	52 142	39 981

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 12 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	190 000	190 000
2070 Akkumulert resultat	1 688 885	1 466 231
Sum	1 878 885	1 656 231

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	94947051150	12130562580
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2010
Rentesats:	1.65 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059	30.03.2021
Opprinnelig lånebeløp:	34 575 000	37 335 000
Lånesaldo 01.01:	0	34 575 000
Avdrag i perioden:	0	34 575 000
Opptak i perioden:	34 575 000	0
Lånesaldo 31.12:	34 575 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	34 525 000	0
Andelssaldo 01.01:	0	2 760 000
Innbetalt IN i perioden:	2 760 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	2 760 000
Andelssaldo 31.12:	2 760 000	0
Sum pantegjeld for lån:	37 335 000	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947051150	1	1 200 000	1 200 000
	6	1 070 000	6 420 000
	4	1 050 000	4 200 000
	1	990 000	990 000
	1	975 000	975 000
	4	970 000	3 880 000
	5	960 000	4 800 000
	4	950 000	3 800 000
	6	920 000	5 520 000
	2	900 000	1 800 000
	1	890 000	890 000
	1	100 000	100 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947051150 har første avdrag 30.03.2030 med kr 287 708	1	1 200 000	3 333
	6	1 070 000	2 972
	4	1 050 000	2 917
	1	990 000	2 750
	1	975 000	2 708
	4	970 000	2 694
	5	960 000	2 667
	4	950 000	2 639
	6	920 000	2 556
	2	900 000	2 500
	1	890 000	2 472
	1	100 000	139

Klosterfoss Park Borettslag



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Pantegjeld

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



Noter for Klosterfoss Park Borettslag orgnr: 994 106 082

Note

Note 14 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
Sum	16	63 030 000	63 030 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer		6 985 000	6 985 000
Sum		6 985 000	6 985 000

Note 16 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		37 335 000	37 335 000
Borettsinnskudd		63 030 000	63 030 000
Sum		100 365 000	100 365 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		107 457 411	107 472 398
Sum		107 457 411	107 472 398

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2901 Periodisert inntekt		16 242	0
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		150 300	2 420
Sum		166 542	2 420

Klosterfoss Park Borettslag



Resultat og balanse med noter for Klosterfoss Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klosterfoss Park Borettslag

Styreleder	Knut Lurås Abrahamsen (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Robert Ole Sandodden (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Vidar Moen (sign.)	04.05.2022



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klosterfoss Park Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterfoss Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Porsgrunn, 05.05.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: C265F-755LC-L7540-Q65EU-AP2AZ-08MMW4



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-05 13:54:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C265F-755LC-L7540-Q65EU-AP2AZ-0BMM4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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 Klosterfoss Park Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterfoss Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Porsgrunn, 05.05.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: C265F-755LC-L7540-Q65EU-AP2AZ-08MMW4



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-05 13:54:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C265F-755LC-L7540-Q65EU-AP2AZ-0BMW4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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