



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	853 694 932
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	TEGLHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

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:	Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 992 578	2 732 808
Sum inntekter		2 992 578	2 732 808
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 302 603	2 257 309
Sum kostnader		2 473 753	2 428 459
Driftsresultat		518 825	304 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 693	4 927
Sum finansinntekter		12 693	4 927
Annen finanskostnad		395 677	224 183
Sum finanskostnader		395 677	224 183
Netto finans		-382 984	-219 256
Resultat før skattekostnad		135 841	85 093
Årsresultat		135 841	85 093
Totalresultat		135 841	85 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 841	85 093
Sum overføringer og disponeringer		135 841	85 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 145 318	2 145 318
Sum varige driftsmidler		2 145 318	2 145 318
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		80 022	56 027
Sum finansielle anleggsmidler		80 022	56 027
Sum anleggsmidler		2 225 340	2 201 345
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		170 782	154 439
Sum fordringer		170 782	154 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		749 973	788 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		749 973	788 087
Sum omløpsmidler		920 755	942 526
SUM EIENDELER		3 146 096	3 143 871

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 220 122	5 355 963
Sum opptjent egenkapital		-5 220 122	-5 355 963
Sum egenkapital		-5 214 922	-5 350 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 065 634	8 194 962
Øvrig langsiktig gjeld		242 848	220 548
Sum annen langsiktig gjeld		8 308 482	8 415 510
Sum langsiktig gjeld		8 308 482	8 415 510
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 985	3 583
Leverandørgjeld			43 741
Annen kortsiktig gjeld		47 550	31 800
Sum kortsiktig gjeld		52 535	79 124
Sum gjeld		8 361 017	8 494 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 146 096	3 143 871



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398208

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 694 932
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEGLHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 853 694 932
TEGLHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 992 578	2 732 808
Sum inntekter		2 992 578	2 732 808
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 302 603	2 257 309
Sum kostnader		2 473 753	2 428 459
Driftsresultat		518 825	304 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 693	4 927
Sum finansinntekter		12 693	4 927
Annen finanskostnad		395 677	224 183
Sum finanskostnader		395 677	224 183
Netto finans		-382 984	-219 256
Resultat før skattekostnad		135 841	85 093
Årsresultat		135 841	85 093
Totalresultat		135 841	85 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 841	85 093
Sum overføringer og disponeringer		135 841	85 093



Udekket tap	5 220 122	5 355 963
Sum opptjent egenkapital	-5 220 122	-5 355 963
Sum egenkapital	-5 214 922	-5 350 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 065 634	8 194 962
Øvrig langsiktig gjeld	242 848	220 548
Sum annen langsiktig gjeld	8 308 482	8 415 510
Sum langsiktig gjeld	8 308 482	8 415 510
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 985	3 583
Leverandørgjeld		43 741
Annen kortsiktig gjeld	47 550	31 800
Sum kortsiktig gjeld	52 535	79 124
Sum gjeld	8 361 017	8 494 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 146 096	3 143 871



Organisasjonsnr: 853 694 932
TEGLHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3116

Teglhagen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Teglhagen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 17:30, Hobbyrommet, Kong Trygvesvei 8, Tønsberg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Teglhagen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
 - b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.
- Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap er vedlagt.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 3116 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Dette er valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Magne Borge
Adresse: Korten 6

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Gry Marthinsen
Adresse: Kong Trygves vei 6

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirin Elisabeth Hansen
Adresse: Korten 4
- Hege Synnøve Kolsvik
Adresse: Korten 6
- Ida Maria Vika
Adresse: Korten 4

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Hege S. Kolsvik
Adresse: Korten 6
- Linda Emilie Svendsen Dokken
Adresse: Korten 2

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Teglhagen Borettslag – Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Askjem Dahl	Moveien 2 B, Tjøme
Nestleder	Roger Andre Kristensen	Kong Trygves Vei 6
Styremedlem	Silje Solum Korbøl	Kong Trygves Vei 4
Styremedlem	Gry Marthinsen	Kong Trygves Vei 6
Styremedlem	Ida Maria Vika	Korten 4
Varamedlem	Eirin Elisabeth Hansen	Korten 4
Varamedlem	Hege Synnøve Kolsvik	Korten 6
Varamedlem	Håvard Elgesem Kostveit	Emil Olsens Vei 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Line Knudsen Korten 6

Varadelegert

Marie Askjem Dahl Moveien 2 B, Tjøme
Roger Andre Kristensen Kong Trygves Vei 6

Valgkomiteen

Hege Synnøve Kolsvik Korten 6
Linda Emilie Svendsen Korten 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post teglhagen@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Teglhagen Borettslag

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

Teglhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853694932, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1012 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Teglhagen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt 10 styremøter i 2023.

- Malt ett hus og skiftet ut råtne bord.
- Byttet piperør i hus med sprukket pipeløp.
- Byttet ut ødelagte søppelkasser.
- Utbedret fuglepigger som har falt ned.
- Gjennomført taksjekk.
- Sendt mange forespørsler til kommunen ang. lekeplass, parkering, høye trær i Emil Olsens vei.
- Skrevet 3 nyhetsbrev.
- Gjennomført to dugnader.
- Svart på henvendelser fra andelseiere.
- Behandlet søknader.
- Gjennomført diverse utbedringer i borettslaget.

Styrets planer for 2024

- Male Emil Olsens vei 7 samt male og olje to inngangspartier i tillegg.
- Beskåret trær, fjernet ett som ikke kunne beskjæres og plantet nytt.
- Gjennomføre to dugnader.
- Utbedre diverse feil eller mangler.
- Gjennomføre brannsjekk.
- Opprettholde et hyggelig borettslag med fokus på trivsel.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325.000 til større vedlikehold som omfatter maling av et hus, samt diverse mindre vedlikehold.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i 2024 øker med ca 10 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teglhagen Borettslag.

Lån

Teglhagen Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN	
DNB2	<u>12121558791</u>	8 063 634,00	30.03.24	123	Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,64% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 7.346 til kr 145.976.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

I tillegg økte garasjeleie med 20 % og mediaprodukter med kr 50 pr leilighet pr måned, fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TEGLHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TEGLHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z13JD-JM630-T5JMT-QFOLE-AE47-WA1MF



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-12 18:05:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z13JD-JM630-T5JMT-QFOLE-AE4J7-WATMF

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>

12 av 23

3116 Årsrapport og årsregnskap.pdf



TEGLHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 853 694 932, KUNDENR. 3116

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		863 402	956 566	863 402	868 220
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		135 841	85 093	110 401	244 552
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-129 328	-177 978	-144 000	-131 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 695	-279	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 818	-93 164	-33 599	113 552
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		868 220	863 402	829 803	981 772

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		920 755	942 526
Kortsiktig gjeld		-52 535	-79 124
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		868 220	863 402



TEGLHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 853 694 932, KUNDENR. 3116

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 988 504	2 731 308	2 992 000	3 275 000
Ladeinntekter EL-bil		4 074	0	0	5 000
Andre inntekter		0	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 992 578	2 732 808	2 992 000	3 280 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-8 493	-6 794	-6 800	-7 600
Forretningsførerhonorar		-138 630	-133 300	-140 000	-146 000
Konsulenthonorar	6	-3 375	-5 865	-5 000	-5 000
Kontingenter		-10 400	-10 400	-10 400	-10 400
Drift og vedlikehold	7	-742 740	-906 300	-785 000	-811 000
Forsikringer		-191 950	-177 905	-191 951	-211 000
Festeavgift		-117 085	-113 998	-113 998	-113 998
Kommunale avgifter	8	-692 798	-524 508	-682 000	-759 000
Energi/fyring		-64 841	-78 684	-90 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 562	-293 276	-308 000	-340 000
Andre driftskostnader	9	-10 729	-6 279	-14 000	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 473 753	-2 428 459	-2 518 299	-2 662 648
DRIFTSRESULTAT		518 825	304 349	473 701	617 352
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 693	4 927	2 000	7 500
Finanskostnader	11	-395 677	-224 183	-365 300	-380 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-382 984	-219 256	-363 300	-372 800
ÅRSRESULTAT		135 841	85 093	110 401	244 552
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		135 841	85 093		



TEGLHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 853 694 932, KUNDENR. 3116

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 145 318	2 145 318
Miljøbankkonto, øremerket		80 022	56 027
SUM ANLEGGSMIDLER		2 225 340	2 201 345
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		170 609	154 439
Andre kortsiktige fordringer	13	173	0
Driftskonto OBOS-banken		476 039	323 288
Sparekonto OBOS-banken		273 934	464 799
SUM OMLØPSMIDLER		920 755	942 526
SUM EIENDELER		3 146 096	3 143 871
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 52 * 100		5 200	5 200
Udekket tap	14	-5 220 122	-5 355 963
SUM EGENKAPITAL		-5 214 922	-5 350 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 065 634	8 194 962
Borettsinnskudd	16	164 800	164 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	78 048	55 748
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 308 482	8 415 510
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	43 741
Påløpte renter		4 985	3 583
Annen kortsiktig gjeld	18	47 550	31 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 535	79 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 146 096	3 143 871



10

Teglhagen Borettslag

Pantstillelse	19	10 436 800	10 436 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 01.02.2024
Styret i Teglhagen Borettslag

Marie Askjem Dahl /s/

Roger Andre Kristensen /s/

Gry Marthinsen /s/

Silje Solum Korbøl /s/

Ida Marie Vika /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 435 784
Mediaprodukter	305 760
Hagestell	96 720
Dugnad	93 600
Garasjeleie	60 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 992 104

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 988 504

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 493.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-3 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-515 896
Drift/vedlikehold VVS	-12 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 054
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 716
Kostnader dugnader	-48 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-742 740

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-692 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-692 798

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-4 711
Andre fremmede tjenester	-767
Trykksaker	-1 890
Andre kontorkostnader	-260
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-667
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 729

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 830
SUM FINANSINTEKTER	12 693

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-395 677
SUM FINANSKOSTNADER	-395 677

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 145 318
SUM BYGNINGER	2 145 318

Gnr.1012/bnr.58 M. flere

Tomten er festet.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra leverandører	173
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	173

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,64 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2011	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 805 038
Nedbetalt i år	129 328
	-8 065 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 065 634

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-164 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-164 800

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-78 048
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-78 048

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnad	-47 550
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-47 550

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	164 800
Pantelån	8 065 634
TOTALT	8 230 434

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 145 318
TOTALT	2 145 318



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587758. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 3116 Selskapsnavn: Teglhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.