



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 244 829  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 655 163	2 590 390
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 655 163</b>	<b>2 590 390</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		158 975	163 854
Annen driftskostnad		1 424 151	2 620 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 583 126</b>	<b>2 784 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 072 037</b>	<b>-194 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>85</b>
Annen finanskostnad		262 674	322 345
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>262 674</b>	<b>322 345</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 674</b>	<b>-322 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		809 363	-516 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 696 030	9 696 030
Sum varige driftsmidler		9 696 030	9 696 030
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 696 030	9 696 030
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 481	153 652
Sum fordringer		73 481	153 652
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		848 880	604 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 880	604 664
Sum omløpsmidler		922 362	758 316
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 618 391</b>	<b>10 454 345</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 450 590	8 259 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 450 590</b>	<b>-8 259 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 446 190</b>	<b>-8 255 553</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 783 251	15 270 053
Øvrig langsiktig gjeld		3 235 600	3 235 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 018 851</b>	<b>18 505 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 018 851</b>	<b>18 505 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 539	1 461
Leverandørgjeld		26 308	192 503
Skyldige offentlige avgifter		3 447	3 534
Annen kortsiktig gjeld		14 436	6 747
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 730</b>	<b>204 245</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 064 581</b>	<b>18 709 898</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 618 391</b>	<b>10 454 345</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224668

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 244 829  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 655 163	2 590 390
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 655 163</b>	<b>2 590 390</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		158 975	163 854
Annen driftskostnad		1 424 151	2 620 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 583 126</b>	<b>2 784 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 072 037</b>	<b>-194 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>85</b>
Annen finanskostnad		262 674	322 345
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>262 674</b>	<b>322 345</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 674</b>	<b>-322 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		809 363	-516 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 696 030	9 696 030
Sum varige driftsmidler		9 696 030	9 696 030

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 696 030	9 696 030
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 481	153 652
Sum fordringer		73 481	153 652

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		848 880	604 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 880	604 664

Sum omløpsmidler		922 362	758 316
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 618 391</b>	<b>10 454 345</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 450 590	8 259 953



Sum opptjent egenkapital	-7 450 590	-8 259 953
Sum egenkapital	-7 446 190	-8 255 553
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 783 251	15 270 053
Øvrig langsiktig gjeld	3 235 600	3 235 600
Sum annen langsiktig gjeld	18 018 851	18 505 653
Sum langsiktig gjeld	18 018 851	18 505 653
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 539	1 461
Leverandørgjeld	26 308	192 503
Skyldige offentlige avgifter	3 447	3 534
Annen kortsiktig gjeld	14 436	6 747
Sum kortsiktig gjeld	45 730	204 245
Sum gjeld	18 064 581	18 709 898
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 618 391</b>	<b>10 454 345</b>



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Campbell	Syrinveien 69
Nestleder	Silje Stensland-Rørby	Syrinveien 51
Styremedlem	Brita Marie Dalen	Syrinveien 65
Styremedlem	Christian Evensen	Syrinveien 55
Styremedlem	Halvard Skjauff	Syrinveien 61
Varamedlem	Hanne M Dale	Syrinveien 33
Varamedlem	Adrian Haugland	Syrinveien 41
Varamedlem	Turid Strengsdal	Syrinveien 71
Varamedlem	Maria Thorvaldsen	Syrinveien 35

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Magnus Campbell Syrinveien 69

#### Varadelegert

Silje Stensland-Rørby Syrinveien 51

### Valgkomiteen

Heidi Elisabeth Johannessen Syrinveien 89  
Kirsti-Karin Stoa Syrinveien 25

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Klosterteigen Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Klosterteigen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953244829, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Syrinveien 17-79  
Syrinveien 81 A-B  
Syrinveien 83 A-B  
Syrinveien 85 A-B  
Syrinveien 87 A-B  
Syrinveien 89 A-B  
Syrinveien 91 A-B

Gårds- og bruksnummer:

140 973

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



Klosterteigen Borettslag har ansatt vaktmester.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har i 2021 gjennomført 10 styremøter og behandlet 80 saker. 7 av møtene har vært digitale på grunn av den rådende smittevernsituasjonen i forbindelse med koronapandemien, og tre av møtene har vært gjennomført fysisk. Styret har ikke brukt vararepresentanter, da det som hovedregel har vært fulltallige styremøter og alltid vedtaksdyktige styremøter. En del av sakene er løpende og vil ta tid å sette seg inn i for vararepresentanter.

I 2021 har styret arrangert to dugnader: En "vanlig" dugnad med grilling etterpå, og én "egendugnad" av smittevernhensyn. Styret støttet et beboerinitiativ til grillfest i august og skaffet grill til dette arrangementet. Grillen er lånt på ubestemt tid og er tilgjengelig på fellesarealet.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 655 163.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 583 126.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 809 363 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 876 632 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 932 400 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Klosterteigen Borettslag.

### Lån

Klosterteigen Borettslag har lån i OBOS-banken.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>	<u>Eff.</u>
98207431060	5 306 434,00	30.03.22	392 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente	2,19%
98207868701	8 602 020,00	30.03.22	343 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente	2,18%
98207622311	794 976,00	30.03.22	64 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente	2,32%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Klosterteigen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Klosterteigen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 42FT6-SK8H7-H52JA-4XP1B-1F5DC-B0E67



## KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 244 829, KUNDENR. 3137

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>554 070</b>	<b>406 423</b>	<b>554 070</b>	<b>876 631</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	809 363	-516 650	250 800	-76 200
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	8 923 920	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-486 802	-8 259 622	-471 000	-452 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>322 561</b>	<b>147 648</b>	<b>-220 200</b>	<b>-528 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>876 632</b>	<b>554 071</b>	<b>333 870</b>	<b>348 431</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	922 362	758 316
Kortsiktig gjeld	-45 730	-204 245
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>876 632</b>	<b>554 071</b>



## KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 244 829, KUNDENR. 3137

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 638 032	2 579 760	2 638 000	2 713 000
Andre inntekter	3	17 131	10 630	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 655 163</b>	<b>2 590 390</b>	<b>2 638 000</b>	<b>2 713 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-68 975	-73 854	-76 000	-71 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 850	-5 679	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-157 870	-154 020	-157 400	-161 800
Konsulenthonorar	7	-3 454	-15 043	-4 800	-10 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-166 406	-1 473 434	-722 400	-932 400
Forsikringer		-162 638	-151 308	-156 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-484 903	-461 457	-510 000	-500 000
Energi/fyring		-73 978	-45 883	-46 500	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 292	-282 827	-283 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-74 959	-22 475	-22 300	-122 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 583 126</b>	<b>-2 784 780</b>	<b>-2 083 200</b>	<b>-2 427 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 072 037</b>	<b>-194 390</b>	<b>554 800</b>	<b>285 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	85	0	0
Finanskostnader	11	-262 674	-322 345	-304 000	-362 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-262 674</b>	<b>-322 260</b>	<b>-304 000</b>	<b>-362 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>809 363</b>	<b>-516 650</b>	<b>250 800</b>	<b>-76 200</b>
Udekket tap		0	-516 650		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		809 363	0		



**KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 244 829, KUNDENR. 3137**  
**BALANSE**

**EIENDELER**

<b>ANLEGGSMIDLER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bygninger	12	8 991 514	8 991 514
Tomt		704 516	704 516
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 696 030</b>	<b>9 696 030</b>

**OMLØPSMIDLER**

Forskuddsbetalte kostnader		73 481	153 370
Andre kortsiktige fordringer		0	282
Driftskonto OBOS-banken		847 548	601 556
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 332	3 108
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>922 362</b>	<b>758 316</b>

**SUM EIENDELER** **10 618 391** **10 454 345**

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Udekket tap	13	-7 450 590	-8 259 953
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 446 190</b>	<b>-8 255 553</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 783 251	15 270 053
Borettsinnskudd	15	3 235 600	3 235 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 018 851</b>	<b>18 505 653</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		26 308	192 503
Skyldige offentlige avgifter	16	3 447	3 534
Påløpte renter		1 539	1 461
Annen kortsiktig gjeld	17	14 436	6 747
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 730</b>	<b>204 245</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **10 618 391** **10 454 345**

Pantstillelse	18	19 893 648	19 893 648
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 21.2.2022, styret i Klosterteigen borettslag

Magnus Campbell /s/                      Brita Marie Dalen /s/                      Christian Evensen /s/

Halvard Skjauff /s/                      Silje Stensland-Rørby /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 364 000
Mediaprodukter	274 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 638 032</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalt for EI-lading	17 131
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 131</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 735
Påløpte feriepenger	-6 111
Fri bil, tlf etc.	-52
Arbeidsgiveravgift	-19 589
Yrkesskadeforsikring	-488
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-68 975</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 850.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 579
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 454</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid I-bygg AS	-23 361
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 361</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-34 318
Drift/vedlikehold VVS	-21 467
Drift/vedlikehold elektro	-31 088
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 018
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-503
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 343
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-166 406</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-484 903
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-484 903</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 541
Verktøy og redskaper	-1 999
Driftsmateriell	-1 790
Snørydding	-42 153
Andre kontorkostnader	-412
Telefon, annet	-5 528
Porto	-750
Drivstoff biler, maskiner osv.	-672
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 318
Bilgodtgjørelse	-343



Bank- og kortgebyr	-2 454
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-74 959</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 055
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-140 170
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 068
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 381
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-262 674</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	8 991 514
Tomt	704 516
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 696 030</b>

Tomten ble kjøpt i 1978

Gnr.140 / bnr.973

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

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014-2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	555 724
Nedbetalt i år	118 616
	-5 325 660

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 923 920
Nedbetalt tidligere	54 633



Nedbetalt i år	229 821	
	-8 639 466	-8 639 466
Obos Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	443 510	
Nedbetalt i år	138 365	
		-818 125
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-14 783 251</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978		-3 235 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-3 235 600</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-1 332
Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 115
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-3 447</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-6 111
Påløpte kostnader leverandørfaktura		-8 325
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-14 436</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 235 600	
Pantelån	14 783 251	
<b>TOTALT</b>	<b>18 018 851</b>	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 991 514	
Tomt	704 516	
<b>TOTALT</b>	<b>9 696 030</b>	



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret.**

Styret har e-post adresse [klosterteigen@styrerrommet.no](mailto:klosterteigen@styrerrommet.no).

### **Hjemmeside**

Klosterteigen brl. har hjemmeside: <https://vibbo.no/klosterteigen>

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering.**

Borettslaget har 45 garasjeplasser hvorav en er fellesgarasje til div redskap. Hver leilighet disponerer en garasjeplass. De øvrige parkeringsplassene er til besøkende og til ekstra kjøretøyer tilhørende beboerne.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til 2-roms leiligheter kan bestilles hos leder i borettslaget på e-post [klosterteigen@styrerrommet.no](mailto:klosterteigen@styrerrommet.no). Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor. I tillegg til postoppkrav faktureres bestillingen etter medgått tid.

### **Fjernkontroller og nøkler til garasjene.**

Til garasjene tilhører det 3 fjernkontroller og 2 nøkler. Disse kan bestilles av leder i borettslaget på e-post [klosterteigen@styrerrommet.net](mailto:klosterteigen@styrerrommet.net).

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621532. 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2015 - 2016

Rehabilitering tak, garasjer og boder

Pga. omfattende vedlikehold og rehab. av tak, garasjer og boder økte felleskostnadene fom 2015 med 10,2 %. Total kostnadsramme: 6 mill. Arbeidene påbegynnes november 2014.