



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 930 775
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 777 025	3 754 509
Sum inntekter		5 777 025	3 754 509
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	106 113
Annen driftskostnad		2 581 090	1 634 500
Sum kostnader		2 694 049	1 740 613
Driftsresultat		3 082 976	2 013 896
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 971	3 038
Sum finansinntekter		23 971	3 038
Annen finanskostnad		1 687 267	939 261
Sum finanskostnader		1 687 267	939 261
Netto finans		-1 663 296	-936 223
Resultat før skattekostnad		1 419 680	1 077 673
Årsresultat		1 419 680	1 077 673
Totalresultat		1 419 680	1 077 673
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 419 680	1 077 673
Sum overføringer og disponeringer		1 419 680	1 077 673



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		114 955 517	114 955 517
Sum varige driftsmidler		114 955 517	114 955 517
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 955 517	114 955 517
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 406
Andre fordringer		272 479	406 964
Sum fordringer		272 479	412 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 980	876 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 980	876 513
Sum omløpsmidler		1 497 459	1 288 884
SUM EIENDELER		116 452 976	116 244 401

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
Sum innskutt egenkapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 066 526	45 646 846
Sum opptjent egenkapital		47 066 526	45 646 846
Sum egenkapital		47 321 526	45 901 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 829 644	35 608 348
Øvrig langsiktig gjeld		33 955 517	33 955 517
Sum annen langsiktig gjeld		68 785 161	69 563 865
Sum langsiktig gjeld		68 785 161	69 563 865
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 783	7 609
Leverandørgjeld		254 508	86 388
Annen kortsiktig gjeld		80 998	684 693
Sum kortsiktig gjeld		346 289	778 690
Sum gjeld		69 131 450	70 342 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 452 976	116 244 401



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496157

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 930 775
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 990 930 775
KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 777 025	3 754 509
Sum inntekter		5 777 025	3 754 509
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	106 113
Annen driftskostnad		2 581 090	1 634 500
Sum kostnader		2 694 049	1 740 613
Driftsresultat		3 082 976	2 013 896
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 971	3 038
Sum finansinntekter		23 971	3 038
Annen finanskostnad		1 687 267	939 261
Sum finanskostnader		1 687 267	939 261
Netto finans		-1 663 296	-936 223
Resultat før skattekostnad		1 419 680	1 077 673
Årsresultat		1 419 680	1 077 673
Totalresultat		1 419 680	1 077 673
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 419 680	1 077 673
Sum overføringer og disponeringer		1 419 680	1 077 673



Organisasjonsnr: 990 930 775
KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		114 955 517	114 955 517
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 955 517	114 955 517
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		272 479	5 406
Sum fordringer		272 479	406 964
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 980	876 513
Sum omløpsmidler		1 497 459	1 288 884
SUM EIENDELER		116 452 976	116 244 401
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
Sum innskutt egenkapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	47 066 526	45 646 846
Sum opptjent egenkapital	47 066 526	45 646 846
Sum egenkapital	47 321 526	45 901 846
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 829 644	35 608 348
Øvrig langsiktig gjeld	33 955 517	33 955 517
Sum annen langsiktig gjeld	68 785 161	69 563 865
Sum langsiktig gjeld	68 785 161	69 563 865
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 783	7 609
Leverandørgjeld	254 508	86 388
Annen kortsiktig gjeld	80 998	684 693
Sum kortsiktig gjeld	346 289	778 690
Sum gjeld	69 131 450	70 342 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	116 452 976	116 244 401



Organisasjonsnr: 990 930 775
KLOSTERHAGEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5738

Klosterhagen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Klosterhagen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 10:00 og lukker 26. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5738>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Alternative varmekilder som ikke går på strøm
7. Borettslagets kollektive avtale med RIKSTV sies opp
8. Sittende styre gjør en flott jobb. Håper dere fortsetter ! e
9. Luft/vann varmepumpe til varmtvann
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Klosterhagen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Gisle Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Erica Bakken og Solveig Fosdal er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5738 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 260

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 108 260

Sak 6

Alternative varmekilder som ikke går på strøm

Forslag fremmet av:

Anne-May Fagerthun

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avklaring med hensyn til eventuelle tillatte varmeovner til bruk dersom strømmen blir borte. Spørsmål om styret kan undersøke hvilke muligheter som finnes.

Styrets innstilling

Styret undersøker hvilke tillatte alternativer som finnes for oppvarming dersom strømmen blir borte, og legger ut en melding om resultatet av denne undersøkelsen på borettslagets Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret undersøker hvilke tillatte alternativer som finnes for oppvarming dersom strømmen blir borte, og legger ut en melding om resultatet av denne undersøkelsen på borettslagets hjemmesider



Sak 7

Borettslagets kollektive avtale med RIKSTV sies opp

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har i forkant av årsmøtet fått flere henvendelser fra beboere som ønsker å fristille seg fra RiksTV-avtalen. Det begrunnes bl.a. i at en ikke ønsker i å bli belastet for TV og TV-tjenester som ikke benyttes. Tilsvarende sak var også oppe på årsmøtet i fjor, men forslaget falt. Borettslaget har en kollektiv avtale med RiksTV som det dessverre individuelt ikke er mulig å melde seg ut av. Dagens avtale fra 2016, må derfor enten sies opp fullt og helt, eller beholdes som i dag.

Avtalen inkluderer Rikspakken med bl.a. strømmetjenestene TV2 play basis og HBO max for 402 kr måneden. Dette er fortsatt en svært god deal og konkurransedyktig pris. Normal pris på Rikspakken er 809 kr måneden. Med RiksTV appen på mobil, nettbrett eller Smart-TV er det mulig å strøme TV overalt på opp til fire steder eller rom. TV-arkiv, serier, filmer, TV2 play og HBO max kan strømmes på farten.

Styret forstår at det er ulike behov og også ulike økonomiske forutsetninger. Basert på engasjement, endrede bruksmønstre og endringer i borettslagets sammensetning, fremmer styret følgende forslag til votering:

Borettslagets kollektive avtale med RIKSTV sies opp

Det stemmes først over hovedsaken, oppsigelse av RIKSTV. Deretter voterer det over alternativene

1. Jeg ønsker at styret inngår en ny avtale for TV med mulighet for individuell inn- og utmelding
2. Jeg ønsker ikke at styret inngår en ny slik avtale for TV

Det alternativet med flest stemmer bli vedtatt.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Borettslagets kollektive avtale med RIKSTV sies opp
- Mot Borettslagets kollektive avtale med RIKSTV sies opp

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg ønsker at styret inngår en ny avtale for TV med mulighet for individuell inn- og utmelding
2. 2. Jeg ønsker ikke at styret inngår en ny slik avtale for TV.



Sak 8

Sittende styre gjør en flott jobb. Håper dere fortsetter ! e

Forslag fremmet av:

Nils Erik Askheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reelt (dvs. Ikke-digitalt) årsmøte ønskes, da dette er en fin anledning til å bli kjent med naboer.

Styrets innstilling

Styret mener at det er den årlige dugnaden som er borettslagets sosiale arena. Styret kommer til av effektivitetshensyn å videreføre digitale årsmøter. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøter skal bare holdes digitalt dersom pålagt av høyere makter.

Sak 9

Luft/vann varmepumpe til varmtvann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinteren 2023 bestemte styret seg for å undersøke alternative energikilder for varmtvann. Oppvarming av varmtvann foregår fullt og helt på strøm og er sårbart for høye strømpriser. Det er stor usikkerhet om fremtiden til strømstøtten. Videre er mer bærekraftige og miljøvennlige alternativer fornuftig.

Styret har hatt flere befaringer fra leverandører og mottatt noen tilbud. Arbeidet med å innhente tilbud og avklare detaljer pågår fortsatt. Styret har også undersøkt solceller på taket, men på grunn av større perioder med skygge vinterstid, er de potensielle besparelsene alt for lave til å forsvare denne investeringen. I tillegg er det risiko for mulig skatt på salg av overskuddsstrøm i fremtiden. Styret besluttet derfor å ikke gå videre med solceller, da det ikke vil være lønnsomt.

Styret ser basert på tilbud at luft-vann varmepumpe for oppvarming av varmtvannet i borettslaget er den mest fornuftige løsningen. Dette har mye større besparelser. I starten av 2024 har vi vært i kontakt med 3 entreprenører som tilbyr dette. Nordisk Energikontroll AS og Erik Davidsen AS har gitt oss tilbud på rundt 750.000-850.000 kr.

Nordisk Energikontroll har anslått en årlig reduksjon i kjøpt energi til 77 000 kWh/år. Med energipris 2 kr/kWh betyr dette 154.000,- kr/år i besparelse. Dette vil gi besparelser fra dag én og styret er positiv til at dette vil være en fornuftig investering for borettslaget. Vi venter fremdeles på tilbud fra en tredje entreprenør, Proterm Service AS, men håper dette er på plass innen kort tid.

Vi synes både Nordisk Energikontroll AS og Proterm Service AS fremstår som veldig profesjonelle og begge har lang erfaring med luft-vann varmepumper. De har kommet med forskjellige løsninger på type varmepumper og plassering, så det gjenstår å sammenligne disse opp mot hverandre og se hva som vil være best.



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gå videre med alternative energikilder for varmtvann med en kostnadsramme på 1 million kroner. Styret kan inngå avtale med leverandør når det beste tilbudet foreligger og beløpet hentes inn ved kapitalinnkreving etter brøk.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstillinger følgende kandidater:

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem: Lars Kolltveit - Ekebergveien 3 C

Valg av 1 varamedlem for 1 år

Varamedlem: Lars Snekkerhaugen - Ekebergveien 3 F

I tillegg er det varslet at styremedlem Alexander Myrvang Holm må gi seg nå etter 1 år, med 1 år igjen av vervet.

Følgende kandidat innstilles for gjenværende 1 år:

Styremedlem: Christoffer Askevold - Ekebergveien 3 C

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Lars Kolltveit

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Christoffer Askevold

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Snekkerhaugen

Sak 11

Valg av valgkomite

Valgkomiteen innstillinger følgende kandidater:

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Christoffer Askevold - Ekebergveien 3 C



Oddbjørn Fiskefjell - Ekebergveien 3 H

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christoffer Askevold
- Oddbjørn Fiskefjell



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gisle Pedersen	Ekebergveien 3 C
Styremedlem	Alexander Myrvang Holm	Ekebergveien 3 B
Styremedlem	Tobias Sæther	Ekebergveien 3 J
Varamedlem	Lars Snekkerhaugen	Ekebergveien 3 F

Valgkomiteen

Christoffer Askevold	Ekebergveien 3 C
Oddbjørn Fiskefjell	Ekebergveien 3 H

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 Klosterhagen Borettslag

Borettslaget består av 51 andelsleiligheter.

Klosterhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990930775, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 104

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.

Klosterhagen 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 2023:

Det har vært et aktivt arbeid for styret også i denne perioden. Styret har fulgt opp en rekke saker hvor noen av disse blir nærmere omtalt under. Styret er lei for at byggeplanene både i Ekebergveien 1 og Konows gate 5-7, dessverre blir en realitet. Området vårt fortettes ytterligere og styret er særlig spent på om byggingen vil påvirke lys- og solforholdene negativt for våre beboere.

Basert på flere forsikringsaker i 2023 og forsikringsselskapet Storebrands oppfølging av disse, valgte styret å innhente tilbud fra flere andre selskaper. Styret valgte etter en helhetsvurdering å bytte fra Storebrand til Tryg forsikring fra og med 2024. I Tryg får vi bedre og mer forutsigbare vilkår for forsikringsdekning. Tryg er i tillegg Obos sin partner, noe som gjør styrets arbeid med oppfølging vesentlig lettere. Borettslagets forsikringsaker kan nå håndteres fra styrets portal; "Styrerommet". Byttet innebærer en økning i årlig premie, men styret mener at det vil komme beboerne og styret til gode ved bedre oppfølging og bedre dekning når uhellet er ute. Styret vil evaluere avtalen i 2024 og evt. bytte til andre dersom vi ikke er fornøyd med Tryg.

Borettslagets lån har i skrivende stund passert en rentesats på 5,9% og borettslaget har månedlige utgifter til lån på over 200 000. Vi har stor forståelse for at det er tungt å bære for våre beboere. Styret har gjort undersøkelser i markedet og også sjekket rentebetingelser hos andre sammenlignbare borettslag. Vi har konkludert med at vi har gode rentebetingelser selv om renten i seg selv er høy.

Uteområdet vårt har dessverre jevnlig vært utsatt for skadeværk ved tagging og forsøpling. Det kan dessverre virke som om det har blitt den nye normalen at folk bare etterlater seg søppel og hundeadføring. Hva gjelder tagging vurderer styret å forsterke kameradekkingen rundt bygget og sette opp mer belysning som et forebyggende tiltak. For uteområdene, venter vi i spenning på nyetableringen av lekeplassen på nordsiden av bygget. Denne plassen har forfalt i flere år og vi har henvendt oss til kommunen en rekke ganger. Det blir nok et løft for både borettslaget og nærområdet. I vinterkulden, sprakk dessverre stammen på det ene kirsebærtreet. Det er noe som dessverre kan skje og vi håper at treet nå etter en grundig beskjæring fra profesjonelle overlever videre.

Gjennom 2023-2024 har vi hatt en rekke avvik på våre avfallsbeholdere. Dette har krevd en god del oppfølging fra styret. Vår vaktmestertjeneste fra 2023 fungerer tilfredsstillende. Allikevel får vi det vi betaler for og styret har måttet trå til både med snømåking, rydding av uteområder, smøring av låser og fjerning av mose på taket mm. Konkurrerende selskap har redusert prisen noe for en fullverdig tjeneste, men prisen innebærer allikevel en økning i kostnader fra dagens nivå på ca 150% i året. Dagens tjeneste betinger et aktivt styret som bruker sin fritid på drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Malerarbeider:

Høsten 2023 ble det gjennomført, et omfattende malearbeid/rehabilitering av karmen og lister rundt vinduer og verandadører. Dette ble gjort for å bevare og forlenge levetiden på vinduer og dører lengst mulig. Det var stor forskjell på slitaskaden av vinduskarmene på borettslaget. Hvor det noen steder var listverk som var helt råttent og måtte byttes, var det andre steder der det var liten slitasje. Det skyldes nok blant annet at noen steder er mer utsatt for vær og vind enn andre. I forkant av arbeidet, ble det hentet inn tilbud fra tre forskjellige entreprenører. Vi valgte Regnbuen. Det er den samme entreprenøren som



hadde maling og oppussing av oppgangene for en tid tilbake. Prosjektet ble budsjettert med 1000.000 og endte innenfor budsjett. Vi var to fra styret som gikk en sluttbefaring, sammen med regnbuens prosjektleder. Det arbeidet vi så, var vi fornøyd med. Vi fikk ikke anledning til å sjekke alle vinduer i alle etasjer. Vi har garanti på arbeidet og det er viktig å melde ifra til styret hvis det oppdages arbeid som ikke er tilfredsstillende. Det har vært mye jobb og følge opp prosjektet, men alt i alt er vi godt fornøyde.

Vannlekkasje:

Vinteren 2023 ble det i forbindelse med snøsmeltingen oppdaget en liten lekkasje fra en av balkongene i 5. etasje til leiligheten under. Etter nøye undersøkelser ble det oppdaget en svakhet i taktekket i en av hjørnene på balkongen, trolig fra byggeår. Alle hjørnene på balkongen ble forsterket, jobben ble utført av Hesselberg Tak. Etter utbedringen ble det utført vanntest på balkongen for å kontrollere at lekkasjen var tettet.

Alternative energikilder:

Vinteren 2023 bestemte styret at vi skulle undersøke alternative energikilder for å gjøre noe med høye strømpriser i kommende år. Vi hadde befaring med Hako Elektro i november som leverte et tilbud på solceller på taket til strømproduksjon. Prislappen for dette var 788.000kr og potensielle besparelsene var alt for lave til å forsvare en så stor investering. Klosterhagen Borettslag ligger dessuten store deler av året i skyggen, og vil produsere minimalt med strøm på vinterhalvåret. I tillegg kommer det mulig skatt på salg av overskuddsstrøm i fremtiden. Styret besluttet derfor å ikke gå videre med solceller nå, da det ikke vil være lønnsomt.

Videre undersøkte vi mulighetene for luft-vann varmepumpe for oppvarming av varmtvannet i borettslaget. Dette viste seg å ha mye større besparelser og mer aktuelt for oss.

I starten av 2024 har vi vært i kontakt med 3 entreprenører som tilbyr dette. Nordisk Energikontroll AS og Erik Davidsen AS har gitt oss tilbud på rundt 750.000-850.000 kr. Med et lån på 10 års nedbetaling vil dette gi besparelser fra dag én og styret er positiv til at dette vil være en fornuftig utbedring av borettslaget. Vi venter fremdeles på tilbud fra en tredje entreprenør, Proterm Service AS, men håper dette er på plass innen kort tid.

Vi synes både Nordisk Energikontroll AS og Proterm Service AS fremstår som veldig profesjonelle og har begge lang erfaring med luft-vann varmepumper. De har kommet med forskjellige løsninger på type varmepumper og plassering, så det gjenstår å sammenligne disse opp mot hverandre og se hva som vil være best.

Dugnad:

Fjorårets dugnad ble gjennomført i mai. Til tross for dårlig oppmøte ble det gjort forbausende mye. I forkant av dugnaden var det luket og plantet nye trær ved inngangen til garasjen. Plattingen, rekkverk og blomsterkasser ble oljet. Det ble luket ugress fra blomsterbed i bakgården og på østsiden (lekeplassen) av bygget. Det ble også lagt ny duk og dekkbark på begge sider av bygget. Det var også bestilt inn container til dugnaden, søppel ble fjernet fra området rundt bygget vårt og fra fellesarealer. Det ble også støvsugd i bodområdene og gjennomført vask av lister og postkasser i oppgangene.

I år valgte vi også å gjennomføre en grundig vask av garasjeanlegget og fikk derfor et vaktmesterfirma til å gjennomføre spyling og feiing av garasjen. Gjenstående sykler ble også fjernet og satt under trapp for så å kastes neste år.



Heiser:

I perioden er det utført en rekke reparasjoner og vedlikehold på våre 3 heiser. På tross av dette fremstår heisen i 3J som ganske ustabil. Det har ikke lyktes flere heisfirmaer å få orden på denne. Dessverre er dette derfor noe beboerne bare må leve med inntil ny heis settes inn. Styret får ulike styringssignaler på heisene våre og borettslaget må nok være forberedt på uforutsette utgifter fremover. Basert på andre kostnadsdrivende tiltak, valgte styret å redusere posten for vedlikehold til heis noe i kommende periode. Vi håper at det grundige vedlikeholdet som nå er utført, holder kostnadene på et lavere nivå i 2024. Styret har ikke ønsket å øke felleskostnadene ytterligere på grunn av heisene denne gangen.

VVS:

På senhøsten i 2023, opplevde styret at det gikk en alarm i garasjen knyttet til en utvendig pumpekum. Etter reparasjon, fortsatte alarmen å gå over en lengre periode. Det viste seg derfor at utbedringsarbeidet her ble større og dyrere enn forventet. Dette er hovedårsaken til at regnskapet for VVS økte fra budsjetterte 50 000, til 119 599. Videre opplevde to beboere i vinter at vannet frøs i deres andel. Det er første gang sittende styret har opplevd dette. Av tiltak anbefaler vi derfor at alle andeler har en grunnvarme i alle rom og at evt. defekt termostat på badet rommet byttes av fagkyndig elektriker. Disse hvite thermostatene fra Microtemp har nådd forventet levetid og det er påregnelig at disse slutter å virke.

Speil for bedre overblikk i inn-/utkjøringen til garasjen:

Årsmøtet 2023 vedtok at det skulle settes opp speil i forbindelse med inn-/utkjøringen til garasjen. Vedtaket hadde ingen kostnadsramme. Styret har støtt på noen utfordringer som er årsaken til at vedtaket ennå ikke er gjennomført;

1. Oppsetting krever tillatelse fra annen grunneier: For best mulig overblikk må det monteres to speil, hvor et speil må stå på området tilhørende Oslo hospital. Det har så langt ikke lyktes styret å få tillatelse til å gjennomføre vedtaket fra Oslo hospital.
2. Leverandør for montering: Foreløpig har styret kun funnet leverandør for speil og utstyr. Ingen av disse leverer speil med montering eller har avtale med andre for montering.
3. Styret ønsker å gjøre årsmøtet kjent med at vedtaket fort kan koste 50 000 kr eller mer med montering.

Styret arbeider videre med å få gjennomført vedtaket.

HMS:

I løpet av 2023 har følgende HMS arbeid blitt utført.

- Delt informasjon om brannsikkerhet.
- Påminnelse om bytte av batteri i røykvarslere
- Fysisk brannøvelse. Hvor det ble invitert til gjennomgang av brannrutinene i vårt borettslag, samt en enkel gjennomgang av borettslagets varslingsystem. Og generelt brannsikkerhet. Det var ikke mange som deltok, men vi som var der, hadde en fin prat om ovennevnte tema.
- HMS runder.
- Bytte av flere nødlys som ikke virket.
- Sakkyndig kontroll av borettslagets brannvarslingsanlegg.
- Brannskilt på branndører i garasjen, oppgang C og F.



Klosterhagen Borettslag

Øvrige arbeider i 2023:

- Vedlikeholdsspyling av avløp

Forventet arbeid i 2024:

- Ventilasjonsrens
- Utbedring av ventilasjonsvifter
- Bytte av vannmålere fra Techem
- Energiltak ved vedtak på generalforsamling

Oslo den 24.04.2023

Gisle Pedersen
Styreleder

Alexander M. Holm
Styremedlem

Tobias Sæther
Styremedlem

Lars Snekkerhaugen
Vara styremedlem



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innkreving ved regulering av kapitalkostnader for IN-lån i forbindelse med renteøkninger.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til rehabilitering av vinduer og balkongdører ble lavere enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på borettslagets lån..

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 220 000 til større vedlikehold som omfatter ventilasjonsrens og utskifting av varmtvannsmålere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

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

Lån

Klosterhagen Borettslag har 2 lån i Handelsbanken. Lånene er omfattet av IN-avtale og har en rente pr april 2024 på 5,9% For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 13,27 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KLOSTERHAGEN 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TCYZK-INPC1-B7KWW-DXEDA-51TJW-4G05G



KLOSTERHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 930 775, KUNDENR. 5738

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.		510 194	268 121	510 194	1 151 170
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 419 680	1 077 673	821 500	481 874
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-558 704	-775 600	-647 000	-481 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-220 000	-60 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		640 976	242 073	174 500	874
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 151 170	510 194	684 694	1 152 044

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 497 459	1 288 884
Kortsiktig gjeld	-346 289	-778 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 151 170	510 194



Klosterhagen Borettslag

KLOSTERHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 930 775, KUNDENR. 5738

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 245 958	1 714 833	1 719 372	2 118 876
Innkrevde felleskostnader	2	3 311 067	1 979 675	2 287 628	2 548 124
Andre inntekter		0	1	1 000 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 557 025	3 694 509	5 007 000	4 667 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 959	-13 113	-14 000	-16 124
Styrehonorar	4	-99 000	-93 000	-99 000	-108 260
Revisjonshonorar	5	-8 661	-10 437	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 293	-94 498	-94 000	-103 700
Konsulenthonorar	6	-6 455	-55 983	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 357 478	-514 637	-1 515 000	-702 500
Forsikringer		-115 847	-96 510	-108 000	-127 342
Kommunale avgifter	8	-548 364	-454 900	-534 500	-623 200
TV-anlegg/bredbånd		-312 276	-300 096	-320 000	-330 000
Andre driftskostnader	9	-133 716	-107 441	-162 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 694 049	-1 740 613	-2 875 500	-2 198 126
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 862 976	1 953 896	2 131 500	2 468 874
Innbetalt andel fellesgjeld		220 000	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 082 976	2 013 896	2 131 500	2 468 874
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 971	3 038	0	0
Finanskostnader	11	-1 687 267	-939 261	-1 310 000	-1 987 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 663 296	-936 223	-1 310 000	-1 987 000
ÅRSRESULTAT		1 419 680	1 077 673	821 500	481 874
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 419 680	1 077 673		



Klosterhagen Borettslag

KLOSTERHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 930 775, KUNDENR. 5738

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	109 714 317	109 714 317
Tomt		5 241 200	5 241 200
SUM ANLEGGSMIDLER		114 955 517	114 955 517
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 778	412
Kundefordringer		0	5 406
Forskuddsbetalte kostnader		107 847	95 506
Andre kortsiktige fordringer	13	13 567	311 046
Energiavregning	14	123 287	0
Driftskonto OBOS-banken		582 329	250 779
Sparekonto OBOS-banken		642 651	625 734
SUM OMLØPSMIDLER		1 497 459	1 288 884
SUM EIENDELER		116 452 976	116 244 401
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 5 000		255 000	255 000
Annen egenkapital	15	47 066 526	45 646 846
SUM EGENKAPITAL		47 321 526	45 901 846



Klosterhagen Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 829 644	35 608 348
Borettsinnskudd	17	33 955 517	33 955 517
SUM LANGSIKTIG GJELD		68 785 161	69 563 865

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		80 851	48 625
Leverandørgjeld		254 508	86 388
Påløpte renter		10 783	7 609
Energiavregning		0	636 068
Annen kortsiktig gjeld	18	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		346 289	778 690

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 452 976	116 244 401
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	117 955 517	117 955 517
Garantiansvar		0	0

Oslo,23.04.2024

Styret i Klosterhagen Borettslag

Gisle Pedersen

Alexander Myrvang Holm

Tobias Sæther



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Klosterhagen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 853 916
Kapitalinnkalling	999 992
Kabel-TV	221 952
Kapitalkostnader lån 2	174 908
Garasje	115 920
Bredbånd	94 860
Eiendomsskatt	14 400
Strøm elbil	10 027
Kapitalkostnader på lån 1	1 971 637
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	94 644
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 769
Overført til kapitalkostnader	-2 245 958
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 311 067

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 959

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 99 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 661.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 455
SUM KONSULENTHONORAR	-6 455



Klosterhagen Borettslag

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Regnbuen Malermesterbedrift	-886 993
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-886 993
Drift/vedlikehold bygninger	-85 764
Drift/vedlikehold VVS	-119 599
Drift/vedlikehold elektro	-21 046
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 832
Drift/vedlikehold heisanlegg	-189 536
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 865
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 338
Kostnader dugnader	-5 506
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 357 478

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 418
Vann- og avløpsavgift	-252 554
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-548 364

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 995
Verktøy og redskaper	-2 639
Lyspærer og sikringer	-1 675
Vaktmestertjenester	-45 451
Renhold ved firmaer	-50 076
Andre fremmede tjenester	-21 123
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-699
Bank- og kortgebyr	-3 110
Velferdskostnader	-650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 716

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 917
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 453
Andre renteinntekter	440
SUM FINANSINNTEKTER	23 971



Klosterhagen Borettslag

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 615 836
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-71 418
Renter på leverandørgjeld	-13
SUM FINANSKOSTNADER	-1 687 267

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2009	109 714 317
SUM BYGNINGER	109 714 317

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.104

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

Avregningskonto IN	13 567
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 567

NOTE: 14

ENERGIAVREGNINGER

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-56 612
SUM INNTEKTER	-56 612

KOSTNADER

Techem	33 435
Strøm	146 464
SUM KOSTNADER	179 899

SUM ENERGIAVREGNING	123 287
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Klosterhagen Borettslag

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 706 311
Egenkapital fra IN tidligere år	43 365 738
Egenkapital fra IN 2023	220 000
Reduksjon EK fra IN	-5 225 523
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 066 526

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 48 år.

Opprinnelig 2008	-81 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 960 205
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	450 445
Nedbetalt tidligere, IN	42 976 043
Nedbetalt i år, IN	181 771
Restgjeld til banken pr. 31.12.2023	-33 431 536

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-3 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 065 709
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	108 259
Nedbetalt tidligere, IN	389 695
Nedbetalt i år, IN	38 229
Restgjeld til banken pr. 31.12.2023	-1 398 108
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 829 644

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-33 955 517
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-33 955 517
----------------------------	--------------------

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
--------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147
-----------------------------------	-------------



Klosterhagen Borettslag

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 955 517
Pantelån	34 829 644
Beregnete IN-forpliktelser	38 127 607
TOTALT	106 912 768

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

Bygninger	109 714 317
Tomt	5 241 200
TOTALT	114 955 517



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 878018. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5. og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Vedlikehold vinduer og balkongdører
2021	Maling av oppganger
2020	Utskiftning utendørs belysning
2020	Nytt alarmsystem i heisen
2019	Utskiftning av garasjeport
2019	Overhaling kameraer for videovervåking
2019	Tilrettel. for el-billading i garasje
2018	Utskiftning av 2 dører til bakgård
2016	Radonmåling
2015	Etablering av avfallsbrønner
2014	Rehabilitering av garasje
2011	Montert måler av el-forbruk på 3 varmtva Skifte av 2 (av 3) vifter på tak.
2010	Montering av trygghetskameraer
2010	Videoporttelefon montert



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.24

Selskapsnummer: 5738 Selskapsnavn: Klosterhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Gisle Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Erica Bakken og Solveig Fosdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 108 260

- For
 Mot

Sak 6 Alternative varmekilder som ikke går på strøm

Styret undersøker hvilke tillatte alternativer som finnes for oppvarming dersom strømmen blir borte, og legger ut en melding om resultatet av denne undersøkelsen på borettslagets hjemmesider

- For
 Mot

Sak 7 Borettslagets kollektive avtale med RIKSTV sies opp

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For borettslagets kollektive avtale med rikstv sies opp
 Mot borettslagets kollektive avtale med rikstv sies opp

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Jeg ønsker at styret inngår en ny avtale for TV med mulighet for individuell inn- og utmelding
 2. Jeg ønsker ikke at styret inngår en ny slik avtale for TV.

Sak 8 Sittende styre gjør en flott jobb. Håper dere fortsetter ! e

Årsmøter skal bare holdes digitalt dersom pålagt av høyere makter.

- For
 Mot



Sak 9 Luft/vann varmpumpe til varmtvann

Styret gis fullmakt til å gå videre med alternative energikilder for varmtvann med en kostnadsramme på 1 million kroner. Styret kan inngå avtale med leverandør når det beste tilbudet foreligger og beløpet hentes inn ved kapitalinnkreving etter brøk.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 1 (kun 1 skal velges)

- Lars Kolltveit

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

- Christoffer Askevold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Lars Snekkerhaugen

Sak 11 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Christoffer Askevold
 Oddbjørn Fiskefjell



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.