



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 244 829
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 879 436	2 788 162
Sum inntekter		2 879 436	2 788 162
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	152 888
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 972	19 896
Annen driftskostnad		1 856 828	1 515 537
Sum kostnader		2 082 490	1 688 320
Driftsresultat		796 947	1 099 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 167	1 043
Sum finansinntekter		2 167	1 043
Annen finanskostnad		705 435	411 138
Sum finanskostnader		705 435	411 138
Netto finans		-703 268	-410 095
Resultat før skattekostnad		93 679	689 747
Årsresultat		93 679	689 747
Totalresultat		93 679	689 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 679	689 747
Sum overføringer og disponeringer		93 679	689 747



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		9 696 030	9 696 030
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		561 902	576 979
Sum varige driftsmidler		10 257 932	10 273 009
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 255	11 935
Sum finansielle anleggsmidler		31 255	11 935
Sum anleggsmidler		10 289 186	10 284 943
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 032	81 925
Sum fordringer		79 032	81 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		321 291	585 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		321 291	585 990
Sum omløpsmidler		400 323	667 915
SUM EIENDELER		10 689 510	10 952 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 667 164	6 760 843
Sum opptjent egenkapital		-6 667 164	-6 760 843
Sum egenkapital		-6 662 764	-6 756 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 984 594	14 335 868
Øvrig langsiktig gjeld		3 266 266	3 247 396
Sum annen langsiktig gjeld		17 250 860	17 583 264
Sum langsiktig gjeld		17 250 860	17 583 264
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 124	3 260
Leverandørgjeld		6 290	116 530
Skyldige offentlige avgifter			772
Annen kortsiktig gjeld			5 475
Sum kortsiktig gjeld		101 414	126 037
Sum gjeld		17 352 274	17 709 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 689 510	10 952 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370837

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 244 829
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 953 244 829
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 879 436	2 788 162
Sum inntekter		2 879 436	2 788 162
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	152 888
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 972	19 896
Annen driftskostnad		1 856 828	1 515 537
Sum kostnader		2 082 490	1 688 320
Driftsresultat		796 947	1 099 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 167	1 043
Sum finansinntekter		2 167	1 043
Annen finanskostnad		705 435	411 138
Sum finanskostnader		705 435	411 138
Netto finans		-703 268	-410 095
Resultat før skattekostnad		93 679	689 747
Årsresultat		93 679	689 747
Totalresultat		93 679	689 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 679	689 747
Sum overføringer og disponeringer		93 679	689 747



Organisasjonsnr: 953 244 829
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

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		9 696 030	9 696 030
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		561 902	576 979
Sum varige driftsmidler		10 257 932	10 273 009
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 255	11 935
Sum finansielle anleggsmidler		31 255	11 935
Sum anleggsmidler		10 289 186	10 284 943
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 032	81 925
Sum fordringer		79 032	81 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		321 291	585 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		321 291	585 990
Sum omløpsmidler		400 323	667 915
SUM EIENDELER		10 689 510	10 952 858

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400



Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 667 164	6 760 843
Sum opptjent egenkapital	-6 667 164	-6 760 843
Sum egenkapital	-6 662 764	-6 756 443
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 984 594	14 335 868
Øvrig langsiktig gjeld	3 266 266	3 247 396
Sum annen langsiktig gjeld	17 250 860	17 583 264
Sum langsiktig gjeld	17 250 860	17 583 264
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 124	3 260
Leverandørgjeld	6 290	116 530
Skyldige offentlige avgifter		772
Annen kortsiktig gjeld		5 475
Sum kortsiktig gjeld	101 414	126 037
Sum gjeld	17 352 274	17 709 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 689 510	10 952 858



Organisasjonsnr: 953 244 829
KLOSTERTEIGEN 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. 3137

Klosterteigen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Klosterteigen 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:

10. april 2024 kl. 17:30, Presterød ungdomsskole.

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 minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vara til styret
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt forslag til valgkomité
10. Fornying av lekeplass syd
11. Bedre snøbrøytingavtale

Med vennlig hilsen,

Styret i Klosterteigen 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem til møteleder.

Forslag til vedtak

Fred-Arne Østrem foreslås til 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 minst en eier som protokollvitne

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 Magnus Campbell foreslått. Som protokollvitne ble _____ 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3137 Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Følgende stiller til valg som styremedlem:

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

- Atle Olsen
- Bjørn Tore Jønfoss
- Robert Andersen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne M Dale
- Magnus Campbell
- Maria Thorvaldsen
- Silje Stensland-Rørby
- Turid Strengsdal

Sak 8

Vara til styret

Forslag fremmet av:

Silje Stensland-Rørby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Jeg ønsker å melde meg som Vara til styret

Forslag til vedtak

Det passer vel ikke helt og skrive noe her før avstemmingen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt forslag til valgkomité

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gustaf Kjellstedt

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Haugland Gjerp
- Robert Røgden

Sak 10

Fornyning av lekeplass syd

Forslag fremmet av:

Julie Markeng Brenna

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Lekeplassen som er der per i dag er slitt og utvalget av apparater er lite. Det er mange barn som vil ha nytte av dette

Styrets innstilling

Det er ikke satt av penger i budsjettet til et slikt prosjekt. Det anbefales at styret utnevner ned en gruppe med småbarnsforeldre som innhenter priser og undersøker økonomiske støtteordninger for fornying av lekeplass.

a)

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

- For Fornyning av lekeplass syd
- Mot Fornyning av lekeplass syd

b)

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

1. Fornyning av vippehuske/erstatte den med huskestativ med flere husker
2. Styret setter ned en gruppe med småbarnsforeldre som innhenter priser og undersøker økonomiske støtteordninger for fornying av lekeplass.



Sak 11

Bedre snøbrøytingavtale

Forslag fremmet av:

Julie Markeng Brenna

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Avtalen per i dag er mangelfull og det blir ikke brøytet tidsnok eller godt nok. Nødetater kommer ikke til, og beboere kommer seg ikke ut med biler

Styrets innstilling

Nytt styre tar stilling om brøyteavtale skal endres.

a)

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

- For Bedre snøbrøytingavtale
- Mot Bedre snøbrøytingavtale

b)

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

1. Ny og bedre avtale

2. Nytt styre tar stilling om brøyteavtale skal endres.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gustaf Kjellstedt	Syrinveien 77
Styremedlem	Magnus Campbell	Syrinveien 69
Styremedlem	Brita Marie Dalen	Syrinveien 65
Styremedlem	Maria Thorvaldsen	Syrinveien 35
Styremedlem	Halvard Erlend Skjauff	(meldt fratreden)
Varamedlem	Hanne M Dale	Syrinveien 33
Varamedlem	Christian Evensen	Syrinveien 55
Varamedlem	Adrian Haugland	Syrinveien 41
Varamedlem	Turid Strengsdal	Syrinveien 71

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Gustaf Kjellstedt	Syrinveien 77

Valgkomiteen

Heidi Elisabeth Johannessen	Syrinveien 89
Kirsti-Karin Stoa	Syrinveien 25

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr. klosterteigen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

140 973

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.

Klosterteigen 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

Styret har avholdt 10 møter og avholdt to dugnader. Det største prosjektet i 2023 var installasjon av felles brannvarsling i Syrinveien 81-91 (toromsleilighetene). Styret har også inngått avtale med brannvarslingsfirma SFTY om å installere tilsvarende brannvarsling i rekkehusleilighetene.

Disse installeres andre kvartal 2024.

Styret har også oppdatert HMS-rutinene for borettslaget.

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.



Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 360 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

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 Klosterteigen Borettslag.

Lån

Klosterteigen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>	<u>Eff.</u>
<u>98207431060</u>	5 141 948,00	30.03.24	368 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,74% flytende rente	5,91%
<u>98207868701</u>	8 265 297,00	30.03.24	319 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,74% flytende rente	5,9%
<u>98207622311</u>	521 839,00	30.03.24	40 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,74% flytende rente	6,12%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Medlemskontingent

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 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Klosterteigen borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Klosterteigen borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapets 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 avviklet.

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 avgjøre 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A413M-J8M56-UW3PC-OPKKE-2XNEX-IEFE3



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 12:30:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A413M-J8M56-UW3PC-OPKKE-2XNEX-IEFE3

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>

13 av 24

3137 Årsregnskap og årsrapport.pdf



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

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.	541 877	876 631	541 877	298 909
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	93 679	689 747	76 500	341 300
Tilbakeføring av avskrivning	13 122 972	19 896	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -107 895	-596 875	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -351 274	-447 383	-371 000	-343 000
Innsk. øremerk. bankkto	-450	-139	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-242 968	-334 754	-294 500	-1 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	298 909	541 878	247 377	297 209
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	400 323	667 915		
Kortsiktig gjeld	-101 414	-126 037		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	298 909	541 878		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 826 864	2 697 216	2 831 000	3 294 000
Ladeinntekter EL-bil		52 573	55 570	0	40 000
Andre inntekter		0	35 376	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 879 437	2 788 162	2 831 000	3 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-62 888	-12 700	-12 700
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-122 972	-19 896	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 958	-6 376	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-168 290	-161 815	-165 000	-170 000
Konsulenthonorar	6	-4 847	-75 600	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	7	-221 913	-90 156	-421 200	-360 200
Forsikringer		-203 165	-184 983	-203 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-646 334	-502 717	-650 000	-725 000
Energi/fyring		-94 455	-81 490	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 280	-297 006	-301 000	-318 200
Andre driftskostnader	9	-198 786	-106 594	-153 800	-160 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 082 490	-1 688 320	-2 116 500	-2 167 700
DRIFTSRESULTAT		796 947	1 099 842	714 500	1 166 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 167	1 043	0	0
Finanskostnader	11	-705 435	-411 138	-638 000	-825 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-703 268	-410 095	-638 000	-825 000
ÅRSRESULTAT		93 679	689 747	76 500	341 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		93 679	689 747		



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

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 991 514	8 991 514
Tomt	12	704 516	704 516
Andre varige driftsmidler	13	561 902	576 979
Miljøbankkonto, øremerket		31 255	11 935
SUM ANLEGGSMIDLER		10 289 186	10 284 943
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		79 033	81 925
Driftskonto OBOS-banken		321 291	585 990
SUM OMLØPSMIDLER		400 323	667 915
SUM EIENDELER		10 689 510	10 952 858
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Udekket tap	14	-6 667 164	-6 760 843
SUM EGENKAPITAL		-6 662 764	-6 756 443
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 984 594	14 335 868
Borettsinnskudd	16	3 235 600	3 235 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 666	11 796
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 250 860	17 583 264
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 290	116 530
Skyldige offentlige avgifter		0	772
Påløpte renter		68 656	3 260
Påløpte avdrag		26 468	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 475
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 414	126 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 689 510	10 952 858
Pantstillelse	18	19 893 648	19 893 648
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.3.2024, Styret i Klosterteigen Borettslag

Magnus Campbell /s/ Maria
Gustaf Kjellstedt /s/ Thorvaldsen /s/ Brita Marie Dalen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 532 944
Kabel-TV	293 920
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 826 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 7 958.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-938
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 909
SUM KONSULENTHONORAR	-4 847

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 646
Drift/vedlikehold VVS	-115 890
Drift/vedlikehold elektro	-14 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 529
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 913

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-646 334
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-646 334

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 889
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 365
Driftsmateriell	-2 027
Vaktmestertjenester	-83 973
Snørydding	-68 134
Andre fremmede tjenester	-657
Andre kontorkostnader	-535
Telefon, annet	-6 154
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 065
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 546
Bank- og kortgebyr	-2 444
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 786

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 717
Renter av sparekonto i OBOS-banken	450
SUM FINANSINTEKTER	2 167

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-258 323
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-416 057
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 055
SUM FINANSKOSTNADER	-705 435

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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**VARIGE DRIFTSMIDLER****Alarmanlegg**

Tilgang 2023	107 895	
Avskrevet i år	-3 597	
		104 298

Søppelbrønn

Tilgang 2022	596 875	
Avskrevet tidligere	-19 896	
Avskrevet i år	-119 375	
		457 604

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **561 902**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-122 972**

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****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	778 493
Nedbetalt i år	69 281
	-5 152 226

Obos Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 923 920
Nedbetalt tidligere	489 971
Nedbetalt i år	146 390
	-8 287 559

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	719 588
Nedbetalt i år	135 603
	-544 809

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 984 594**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-3 235 600
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 235 600**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 666
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-30 666**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 235 600
Pantelån	13 984 594
Påløpte avdrag	26 468
TOTALT	17 246 662

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

Bygninger	8 991 514
Tomt	704 516
TOTALT	9 696 030



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Halvt nedgravde søppelcontainere	Installert halvt nedgravde søppelcontainere.
2016 - 2016	Malerarbeider utvendig	Komplett Utvendig maling Syrinveien 17-91.
2015 - 2016	Rehabilitering tak, garasjer og boder	Pga. omfattende vedlikehold og rehab. av tak, garasjer og boder økes felleskostnadene fom 2015 med 10,2 %. Total kostnadsramme: 6 mill. Arbeidene påbegynnes november 2014.
2015 - 2015	Nye garasjer	Nye garasjer i 2015
2009 - 2009	Kledning, dører og vinduer	Utskifting av kledning, vinduer og dører med Raaen Entreprenør
2006 - 2006	Malerarbeider utvendig	Alle husene er malt av beboere i -06, mot dugnads betaling eller via malerfirma. Det er mange vinduer og dører som ikke er malt tilstrekkelig.
2004 - 2004	Dreneringsarbeider	I desember 2004 ble det gravet opp og drenert rundt to leiligheter, Syrinveien



2000 - 2000	Montering av panelovner	57 og 59. Det var Pål Nyegaard som sto for denne jobben. I august 2000 ble det montert panelovner i alle leilighetene som erstatning for Eswa-anlegget som var defekt. Utgiftene til dette ble dekket av borettslagets bygningsforsikring. Det var Moelven Østby Elektriske på Sem som utførte arbeidene
1999 - 2001	Oppjekking etter setninger	Oppjekking på grunn av setninger i grunnen: Syrinveien 57-63 i 1999, Syrinveien 25-31 i 2000 og 49-55 i 2001. Byggene ble jekket opp fra grunnmuren, og det ble støpt nye gulv i kjellerne. Arbeidene ble i det vesentligste dekket av borettslagets bygningsforsikring. Det var entreprenør Wegger & Kvalsvik som utførte arbeidene.
1998 - 1999	Malararbeider utvendig	Alle husene ble malt av Stokke Malerservice AS i 1998-99. Det er delvis overmalt av beboerne selv etter dette. Det er brukt Drygolin oljemaling.
1996 - 2020	Omlegging av tak	Takene har etter hvert fått ny pappshingel, pipebeslag og takrenner. Disse arbeidene startet ca. -96. Takene i 57-63 og delvis i 81-91 er lagt om i -06 og 07. Takene i 17-19, 37-39, 45-47, 73-75, 77-79 Tak i 33-35 Tak i 29-31 og 49-51 Tak i 21-23, 41-43, 61-63 og 69-71



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 3137 Selskapsnavn: Klosterteigen 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](mailto: oef@obos.no)

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