



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 22.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 788 162	2 655 163
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 788 162</b>	<b>2 655 163</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		152 888	158 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 896	
Annen driftskostnad		1 515 537	1 424 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 688 320</b>	<b>1 583 126</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 099 842</b>	<b>1 072 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 043	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 043</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		411 138	262 674
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>411 138</b>	<b>262 674</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-410 095</b>	<b>-262 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		689 747	809 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 696 030	9 696 030
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		576 979	
Sum varige driftsmidler		10 273 009	9 696 030
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		11 935	
Sum finansielle anleggsmidler		11 935	0
Sum anleggsmidler		10 284 943	9 696 030
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		81 925	73 481
Sum fordringer		81 925	73 481
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 990	848 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		585 990	848 880
Sum omløpsmidler		667 915	922 362
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 952 858</b>	<b>10 618 391</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 760 843	7 450 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 760 843</b>	<b>-7 450 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 756 443</b>	<b>-7 446 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 335 868	14 783 251
Øvrig langsiktig gjeld		3 247 396	3 235 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 583 264</b>	<b>18 018 851</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 583 264</b>	<b>18 018 851</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 260	1 539
Leverandørgjeld		116 530	26 308
Skyldige offentlige avgifter		772	3 447
Annen kortsiktig gjeld		5 475	14 436
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 037</b>	<b>45 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 709 301</b>	<b>18 064 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 952 858</b>	<b>10 618 391</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356949

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 788 162	2 655 163
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 788 162</b>	<b>2 655 163</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		152 888	158 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 896	
Annen driftskostnad		1 515 537	1 424 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 688 320</b>	<b>1 583 126</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 099 842</b>	<b>1 072 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 043	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 043</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		411 138	262 674
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>411 138</b>	<b>262 674</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-410 095</b>	<b>-262 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		689 747	809 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>



Organisasjonsnr: 953 244 829  
KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### 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		576 979	
---	--	---------	--

Sum varige driftsmidler		10 273 009	9 696 030
-------------------------	--	------------	-----------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		11 935	
------------------	--	--------	--

Sum finansielle anleggsmidler		11 935	0
-------------------------------	--	--------	---

Sum anleggsmidler		10 284 943	9 696 030
-------------------	--	------------	-----------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer		81 925	73 481
------------------	--	--------	--------

Sum fordringer		81 925	73 481
----------------	--	--------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 990	848 880
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		585 990	848 880
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		667 915	922 362
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		10 952 858	10 618 391
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
----------------------------	--	-------	-------



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 760 843	7 450 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 760 843</b>	<b>-7 450 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 756 443</b>	<b>-7 446 190</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 335 868	14 783 251
Øvrig langsiktig gjeld	3 247 396	3 235 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 583 264</b>	<b>18 018 851</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 583 264</b>	<b>18 018 851</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 260	1 539
Leverandørgjeld	116 530	26 308
Skyldige offentlige avgifter	772	3 447
Annen kortsiktig gjeld	5 475	14 436
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>126 037</b>	<b>45 730</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 709 301</b>	<b>18 064 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 952 858</b>	<b>10 618 391</b>



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  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Magnus Campbell	Syrinveien 69
Nestleder	Silje Stensland-Rørby	Syrinveien 51
Styremedlem	Brita Marie Dalen	Syrinveien 65
Styremedlem	Halvard Skjauff	Syrinveien 61
Styremedlem	Maria Thorvaldsen	Syrinveien 35
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

Magnus Campbell Syrinveien 69

##### Varadelegert

Silje Stensland-Rørby Syrinveien 51

#### Valgkomiteen

Heidi Elisabeth Johannessen Syrinveien 89  
Kirsti-Karin Stoa Syrinveien 25

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har avholdt 8 møter og 2 dugnader i 2022. Styret har fått utarbeidet brannteknisk tilstandsvurdering (Q Rådgivning) og ny Vedlikeholdsplan (OBOS Prosjekt) som gir godt grunnlag for videre vedlikeholdsarbeid i årene fremover.

Største enkeltprosjekt for styret i 2022 var etablering av delvis nedgravde avfallsbeholdere. Beholderne sto klare til bruk i juni, men entreprenøren hadde noe etterarbeid også etter sommeren. Arbeidet ble gjennomført innenfor budsjett.

Styret har i 2022 takket av vår mangeårige vaktmester Reidar Eika, og ønsker nok en gang å takke ham for god innsats for borettslaget. Det ble i november inngått avtale med Vestfold Vaktmesterservice om vaktmestertjenester i Klosterteigen borettslag.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 421 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Budsjettet er satt opp/vedtatt høsten 2022 før felleskostnadene ble vedtatt økt.

Årsaken til den store differansen mellom budsjett og regnskap på Drift og vedlikehold skyldes at utgiftene til nedgravde avfallsbeholdere er balanseført ihht gjeldende regler for dette. Se note 14 «andre varige driftsmidler».

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Klosterteigen Borettslag.

### Lån

Klosterteigen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS og OBOS Banken AS.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
<u>98207431060</u>	5 208 234,00	30.03.23	380 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente
<u>98207868701</u>	8 406 643,00	30.03.23	331 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente
<u>98207622311</u>	657 891,00	30.03.23	52 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 6,8 % økning av felleskostnadene fra 1.5.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Klosterteigen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Klosterteigen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BBDXD-3JDPJ-JZOTE-04ZIE-SM4TP-W8F6L



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-28 18:12:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BBDXD-3JDPJ-JZOTE-04ZIE-SM4TP-W8F6L

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>



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>876 631</b>	<b>554 070</b>	<b>876 631</b>	<b>541 877</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	689 747	809 363	-76 200	-47 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 19 896	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -596 875	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -447 383	-486 802	-452 000	-371 000
Innsk. øremerk. bankkto	-139	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-334 754</b>	<b>322 561</b>	<b>-528 200</b>	<b>-418 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>541 878</b>	<b>876 632</b>	<b>348 431</b>	<b>123 377</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	667 915	922 362		
Kortsiktig gjeld	-126 037	-45 730		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>541 878</b>	<b>876 632</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 697 216	2 638 032	2 713 000	2 707 000
Ladeinntekter EL-bil		55 570	0	0	0
Andre inntekter	3	35 376	17 131	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 788 162</b>	<b>2 655 163</b>	<b>2 713 000</b>	<b>2 707 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-62 888	-68 975	-71 000	-12 700
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-19 896	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 376	-5 850	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-161 815	-157 870	-161 800	-165 000
Konsulenthonorar	7	-75 600	-3 454	-10 000	-5 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-90 156	-166 406	-932 400	-421 200
Forsikringer		-184 983	-162 638	-170 000	-203 000
Kommunale avgifter	9	-502 717	-484 903	-500 000	-650 000
Energi/fyring		-81 490	-73 978	-65 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 006	-285 292	-290 000	-301 000
Andre driftskostnader	10	-106 594	-74 959	-122 200	-153 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 688 320</b>	<b>-1 583 126</b>	<b>-2 427 200</b>	<b>-2 116 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 099 842</b>	<b>1 072 037</b>	<b>285 800</b>	<b>590 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 043	0	0	0
Finanskostnader	12	-411 138	-262 674	-362 000	-638 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-410 095</b>	<b>-262 674</b>	<b>-362 000</b>	<b>-638 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>689 747</b>	<b>809 363</b>	<b>-76 200</b>	<b>-47 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		689 747	809 363		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 991 514	8 991 514
Tomt		704 516	704 516
Andre varige driftsmidler	14	576 979	0
Miljøbankkonto, øremerket		11 935	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 284 943</b>	<b>9 696 030</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		81 925	73 481
Driftskonto OBOS-banken		585 990	847 548
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 332
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>667 915</b>	<b>922 362</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 952 858</b>	<b>10 618 391</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Udekket tap	15	-6 760 843	-7 450 590
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 756 443</b>	<b>-7 446 190</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 335 868	14 783 251
Borettsinnskudd	17	3 235 600	3 235 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	11 796	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 583 264</b>	<b>18 018 851</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		116 530	26 308
Skyldige offentlige avgifter	19	772	3 447
Påløpte renter		3 260	1 539
Annen kortsiktig gjeld	20	5 475	14 436
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>126 037</b>	<b>45 730</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 952 858</b>	<b>10 618 391</b>



11

Klosterteigen Borettslag

Pantstillelse	21	19 893 648	19 893 648
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.2.2023  
Styret i Klosterteigen Borettslag

Magnus Campbell /s/

Brita Marie Dalen /s/

Halvard Skjauff /s/

Maria Thorvaldsen /s/

Silje Stensland-Rørby /s/

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

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

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnad	2 423 184
Mediaprodukter	274 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 697 216</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	35 376
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35 376</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 290
Påløpte feriepenger	-5 476
Arbeidsgiveravgift	-18 861
Yrkesskadeforsikring	-261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-62 888</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 376.

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

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
Q Rådgivning AS	-71 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-75 600</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-48 390
Drift/vedlikehold VVS	-17 617
Drift/vedlikehold elektro	-8 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 654
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 944
Kostnader dugnader	-558
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-90 156</b>

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

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

Kommunale avgifter	-502 717
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-502 717</b>

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

Container	-9 545
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 510
Verktøy og redskaper	-1 722
Lyspærer og sikringer	-2 367
Vaktmestertjenester	-6 362
Snørydding	-58 638
Andre fremmede tjenester	-796
Trykksaker	-67
Telefon, annet	-6 030
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 343
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 887



Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-2 830
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-106 594</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	904
Renter av sparekonto i OBOS-banken	139
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 043</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-148 926
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-240 661
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 551
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-411 138</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1978

Gnr.140 / bnr.973

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelbrønn**

Tilgang 2022	596 875	
Avskrevet i år	-19 896	
		576 979
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>576 979</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-19 896****NOTE: 15****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: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	674 340	
Nedbetalt i år	104 153	
		-5 221 507

**Obos Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 923 920	
Nedbetalt tidligere	284 454	
Nedbetalt i år	205 517	
		-8 433 949

**Obos banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	581 875	
Nedbetalt i år	137 713	
		-680 412

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** -14 335 868

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**SUM BORETTSINNSKUDD** -3 235 600

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-47 172
Tilskudd nedgravde avfallsbeholdere	35 376

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** -11 796

**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-772
----------------------------	------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** -772

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 475
-------------	--------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** -5 475



**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 235 600
Pantelån	14 335 868
<b>TOTALT</b>	<b>17 571 468</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

**AKSJEKAPITAL**

## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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](http://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	Malararbeider 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	Malararbeider 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 57 og 59. Det var Pål Nyegaard som sto for denne jobben.



2000 - 2000	Montering av panelovner	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	Omlagging 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