



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

### 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, 22.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 754 509	5 001 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 754 509</b>	<b>5 001 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		106 113	102 690
Annen driftskostnad		1 634 500	2 107 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 740 613</b>	<b>2 210 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 013 896</b>	<b>2 790 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 038	773
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 038</b>	<b>773</b>
Annen finanskostnad		939 261	588 952
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>939 261</b>	<b>588 952</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-936 223</b>	<b>-588 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 077 673	2 202 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</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		114 955 517	114 955 517
Sum varige driftsmidler		114 955 517	114 955 517
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 955 517	114 955 517
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 406	70
Andre fordringer		406 964	183 944
Sum fordringer		412 371	184 014
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		876 513	227 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 513	227 603
Sum omløpsmidler		1 288 884	411 617
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 244 401</b>	<b>115 367 134</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 000</b>	<b>255 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 646 846	44 569 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 646 846</b>	<b>44 569 173</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 901 846</b>	<b>44 824 173</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		35 608 348	36 443 948
Øvrig langsiktig gjeld		33 955 517	33 955 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 563 865</b>	<b>70 399 465</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 563 865</b>	<b>70 399 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 609	3 495
Leverandørgjeld		86 388	100 276
Annen kortsiktig gjeld		684 693	39 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>778 690</b>	<b>143 496</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 342 555</b>	<b>70 542 961</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 244 401</b>	<b>115 367 134</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442353

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

#### 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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 990 930 775  
KLOSTERHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 754 509	5 001 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 754 509</b>	<b>5 001 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		106 113	102 690
Annen driftskostnad		1 634 500	2 107 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 740 613</b>	<b>2 210 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 013 896</b>	<b>2 790 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 038	773
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 038</b>	<b>773</b>
Annen finanskostnad		939 261	588 952
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>939 261</b>	<b>588 952</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-936 223</b>	<b>-588 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 077 673	2 202 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>



Organisasjonsnr: 990 930 775  
KLOSTERHAGEN 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 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 70

Andre fordringer 406 964 183 944

Sum fordringer 412 371 184 014

#### Investeringer

Sum investeringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 876 513 227 603

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 876 513 227 603

Sum omløpsmidler 1 288 884 411 617

**SUM EIENDELER 116 244 401 115 367 134**

### 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	45 646 846	44 569 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 646 846</b>	<b>44 569 173</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>45 901 846</b>	<b>44 824 173</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 608 348	36 443 948
Øvrig langsiktig gjeld	33 955 517	33 955 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>69 563 865</b>	<b>70 399 465</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>69 563 865</b>	<b>70 399 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 609	3 495
Leverandørgjeld	86 388	100 276
Annen kortsiktig gjeld	684 693	39 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>778 690</b>	<b>143 496</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>70 342 555</b>	<b>70 542 961</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>116 244 401</b>	<b>115 367 134</b>



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 2023

Klosterhagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 5738





## 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 10. mai kl. 10:00 og lukker 13. 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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Individuelle tv abonnements avtaler
6. Speil for overblikk ut av garasjeveien
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Klosterhagen Borettslag**



Sak 1

## **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 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**

Anne Elena Odden Larrain og Erica Horten Bakken er valgt.

Sak 3

## **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. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5738 Klosterhagen borettslag - årsrapport 2022.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000

Sak 5

### **Individuelle tv abonnements avtaler**

**Forslag fremmet av:**

Henrik Lorentzen

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Hei,

Ønsker å fremme et forslag som gir beboere som ikke benytter seg av tv abonnementet mulighet til å si opp avtalen på dette.

Jeg personlig bruker kun de forskjellige strømme tjenestene som finnes nå, så for meg ville det vært fint å slippe å betale 365kr hver måned for en tjeneste jeg ikke benytter meg av. Antar det er flere i borettslaget som ikke benytter seg av tv løsningen

**Styrets innstilling**

Styret støtter intensjonen i forslaget, dog må det være mulig å gjennomføre dette, dvs at beboere kan løses fra den kollektive avtalen og at det lar seg administrere av OBOS. Styret kan ikke garantere mot en økning av kostnadene for de som velger å beholde RIKSTV. Styret fremmer følgende forslag som det skal stemmes over:

1. Hver enkelt andel kan velge om de skal være en del av den kollektive TV-avtalen
2. Borettslaget fortsetter som i dag



a)

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

- For Individuelle tv abonnements avtaler
- Mot Individuelle tv abonnements avtaler

b)

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

1. Hver enkel boenhet kan velge om de ønsker å betale for tv eller ikke
2. Hver enkelt andel kan velge om de skal være en del av den kollektive TV-avtalen
3. Borettslaget fortsetter som i dag

Sak 6

## Speil for overblikk ut av garasjeveien

**Forslag fremmet av:**

Céline Kjuul Danielsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hei, sendte inn denne saken i fjor, men vet ikke hva det ble ut av den, så sender den her på nytt:

Innkjørselen inn til garasjen gir lite overblikk ved krysset ut til veien. Man ser ikke om det kommer mennesker eller syklistene på fortauet ut av garasjeveien. Jeg mener så lite overblikk kan være farlig. Var det ikke et speil der før?

**Styrets innstilling**

Styret forstår ønsket og det foreslåtte forslaget til vedtak. Det har imidlertid vist seg vanskelig å feste speil på Borettslagets eiendom som gir den ønskede effekten. Styret fortsetter å lete etter løsninger.

**Forslag til vedtak**

Speil på begge sider



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gisle Pedersen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Myrvang Holm

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Snakkerhaugen

Sak 8

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christoffer Askevold
- Oddbjørn Fiskefjell



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### 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. 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2022:

2022 har vært et krevende år. Høye strømpriser har vært utfordrende for både beboerne og styret. Borettslagets strømvtale er svært ugunstig i tider med høy strømpris og borettslaget har begrenset handlingsrom til å endre eller flytte strømvtale så lenge borettslaget har fellesmålt strøm. I sin tid og basert på både økonomiske kostnader og nødvendige ombygginger for andelseierne, ble det foretatt et valg om beholde eksisterende ordning for strøm. Det innebærer at borettslaget har en felles "smart-måler" og andelseierne har målere fra byggeår som må manuelt leses av. Styret har tatt flere initiativ overfor andre strømleverandører, uten at disse vil imøtekomme Borettslagets behov for fakturering og fordeling av strømkostnader. Styret har også henvendt seg til LOS om å endre dagens avtale om forskuddsfakturering til etterskuddsfakturering, uten at det så langt er imøtekommet. Styret er fornøyd med at ordningen som ble gjort med fordelingen av strømtøtten både har opprettholdt borettslagets likviditet og gitt andelseierne en god kompensasjon ved avregningen av varmtvann.

Styret avsluttet avtalen med JUTUS høsten 2022. JUTUS har vært borettslagets avtaleforvalter i flere år. Partene var enige om å avslutte samarbeidet og styret vil heretter inngå avtaler for borettslaget, samt benytte de sentrale avtaler som er fremforhandlet av OBOS. Det har vært krevende å få på plass en velfungerende tjeneste for vaktmester og renhold, og styret håper at den nylig inngåtte avtalen vil fungere bedre enn den forrige. Styret sa opp avtalen med Viken Vaktmesterdrift med umiddelbar virkning basert på vesentlig mislighold. Rammene gjeldende vaktmestertjeneste innebærer en god del oppfølging, drift- og vedlikeholdsoppgaver for styret. Styreleder har f.eks måttet måke og strø borettslagets eiendom hele vinteren. Skal borettslaget ha en vaktmestertjeneste som følger opp alle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, må borettslagets årlige utgifter til dette økes med ca 300%.

Styret har hatt jevnlige styremøter i perioden og benytter OBOS sin portal for styrearbeid aktivt. Tilsvarende benytter vi Vibbo aktivt i dialogen med beboerne og det er hyggelig å se at beboerne også benytter denne portalen.

Bygget har et økende vedlikeholdsbehov og styret benytter vedlikeholdsplanen utarbeidet av Obos prosjekt i styrets prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Fra vår servicepartner på heis, varsles det om at våre 3 heiser er i ferd med å "gå ut på dato", hvilket vil medføre større kostnader til vedlikehold. Heis vet vi er særdeles dyrt.

Styret har innhentet tilbud på nødvendig utskifting og maling av lister rundt vinduer og vi er i ferd med å signere en kontrakt for dette. Styret vil komme tilbake til andelseierne om hvordan dette skal finansieres. Arbeidet er forventet å beløpe seg til kr 1 000 000+.

Styret har fulgt opp innbruddsforsøk og skadeverk. Ytterdører er forsterket og forbedret med tanke på innbrudd. En stadig oppfordring fra styret om å holde dører låst og melde ifra til styret ved feil på dører.

I forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen ble det avdekket at borettslaget burde ha gjennomført en EL-kontroll i henhold til NEK405, og vi hadde derfor en EL-kontroll av fellesanlegg i henhold til NEK405-1-3 sommeren 2022 og alle avvik ble lukket og godkjent kontroll er meldt inn til FG-kontroll. Arbeidet ble utført av Elsjekk AS. I forbindelse med dette arbeidet ble det også avdekket en del defekte ledelys/nøddlys som er blitt byttet ut av Elektro-Nytt AS i 2022.



Våren 2022 gjennomførte vi også en brannvernkontroll. Røykvarslere og brannslukkere ble kontrollert i samtlige 51 boenheter, samt kontroll av slokkeutstyr i fellesarealer. Det ble også satt opp noen nye brannslukkere med tydelig merking i kjeller i trapperommene. Arbeidet ble utført av Bygårdsservice AS. Felles brannalarm ble også kontrollert av Elektro-Nytt AS.

Det har også blitt avdekket en mindre vannlekkasje fra balkong til leilighet i oppgang F. Dette vil bli undersøkt snarest nå som været er blitt varmere.

Styret har lukket samtlige avvik som har kommet frem i forbindelse med vedlikeholdsplanen eller tilsyn.

Styret følger med på planlagte byggeprosjekter i nærområdet og ber beboerne merke seg siste utvikling som har skjedd i planene for Nye Kirkens Hus - Ekebergveien 1.

#### Øvrige arbeider:

- Skifte av vaiere mm på garasjeporten
- Oppfølging av LOS og strømvtales
- Utskifting av lager og styringspaneler på ventilasjonsviftene på taket
- Fortløpende håndtering av forespørsler fra beboere, herunder også klagesaker
- HMS-arbeid
- Oppdatering av Vibbo
- Oppfølging av system for elbillading bl.a. med avregning for strømforbruk
- Oppfølging av fakturaer og regnskap
- Månedlige styremøter
- Arrangert dugnad 2022

#### Forventet arbeid i 2023:

- Utskifting og maling av lister rundt vinduer og terrassedører
- Utbedring av heiser
- Ventilasjonsrens
- Rens av avløpsledninger ved økonomisk dekning
- Utbedring av lekkasje fra balkong til leilighet i oppgang F

Oslo den 13.04.2023

Gisle Pedersen  
Styreleder



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkreving kapitalkostnader til IN-lån ble regulert opp i samsvar med økning av rentene på lånene.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til vaktmester.

Finanskostnader er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes økte lånerenter.

### 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 2022 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 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 1 000 000 til større vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen som omfatter bl.a. listverk rundt vinduer og dører.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

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

### Lån

Klosterhagen Borettslag har to lån i Handelsbanken. Disse lånene er omfattet av IN-ordning. Lånene har flytende rente på 4.15 pr mars 2023 og løper til 2056. 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23 I tillegg er kostnadene til TV/Bredbånd regulert i samsvar med prisvekst.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Klosterhagen Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Klosterhagen 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 rettvise 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 rettvise 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AKWN3-0Y8Z1-YN4TL-TUPUA-16EFB-LLOHT



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>268 121</b>	<b>668 258</b>	<b>268 121</b>	<b>510 194</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 077 673	2 202 602	1 014 887	821 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-775 600	-923 947	-867 000	-647 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-60 000	-1 678 791	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>242 073</b>	<b>-400 136</b>	<b>147 887</b>	<b>174 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>510 194</b>	<b>268 121</b>	<b>416 008</b>	<b>684 694</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 288 884	411 617		
Kortsiktig gjeld		-778 690	-143 496		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>510 194</b>	<b>268 121</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 714 833	1 512 852	1 506 672	1 719 372
Innkrevde felleskostnader	2	1 979 675	1 809 624	1 934 328	2 287 628
Andre inntekter	3	1	0	0	1 000 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 694 509</b>	<b>3 322 476</b>	<b>3 441 000</b>	<b>5 007 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 113	-12 690	-13 113	-14 000
Styrehonorar	5	-93 000	-90 000	-93 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-10 437	-7 208	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 498	-91 833	-94 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-55 983	-31 667	-75 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-514 637	-1 048 799	-547 000	-1 515 000
Forsikringer		-96 510	-80 600	-78 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-454 900	-438 901	-447 000	-534 500
TV-anlegg/bredbånd		-300 096	-267 801	-297 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-107 441	-140 989	-207 000	-162 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 740 613</b>	<b>-2 210 487</b>	<b>-1 860 113</b>	<b>-2 875 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 953 896</b>	<b>1 111 989</b>	<b>1 580 887</b>	<b>2 131 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	1 678 791	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 013 896</b>	<b>2 790 780</b>	<b>1 580 887</b>	<b>2 131 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 038	773	0	0
Finanskostnader	12	-939 261	-588 952	-566 000	-1 310 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-936 223</b>	<b>-588 179</b>	<b>-566 000</b>	<b>-1 310 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 077 673</b>	<b>2 202 602</b>	<b>1 014 887</b>	<b>821 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 077 673	2 202 602		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	109 714 317	109 714 317
Tomt		5 241 200	5 241 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>114 955 517</b>	<b>114 955 517</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		412	10 577
Kundefordringer		5 406	70
Forskuddsbetalte kostnader		95 506	85 435
Andre kortsiktige fordringer	14	311 046	8 519
Energiavregning		0	79 413
Driftskonto OBOS-banken		250 779	224 684
Sparekonto OBOS-banken		625 734	2 918
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 288 884</b>	<b>411 617</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 244 401</b>	<b>115 367 134</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 5 000		255 000	255 000
Annen egenkapital	15	45 646 846	44 569 173
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 901 846</b>	<b>44 824 173</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	35 608 348	36 443 948
Borettsinnskudd	17	33 955 517	33 955 517
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>69 563 865</b>	<b>70 399 465</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		48 625	39 725
Leverandørgjeld		86 388	100 276
Påløpte renter		7 609	3 495
Energiavregning	18	636 068	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>778 690</b>	<b>143 496</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 244 401</b>	<b>115 367 134</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	117 955 517	117 955 517
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2023  
Styret i Klosterhagen Borettslag

Gisle Pedersen

Tobias Sæther

Lars Snekkerhaugen

**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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**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 andelseierne 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.

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

Felleskostnader	1 544 976
Kabel-tv	196 146
Kapitalkost. lån 2	155 546
Garasje	96 600
Bredbånd	91 800
Strøm elbil	49 077
Eiendomsskatt	1 076
Kapitalkostnader på IN-lån	1 458 854
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 303
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	5 130
Overført til kapitalkostnader	-1 714 833
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 979 675</b>

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

Regnskapskorrigeringer	1
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 113
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 113</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 93 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 188, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 437.

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

OBOS Prosjekt AS	-43 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 233
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-55 983</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 511
Drift/vedlikehold VVS	-17 728
Drift/vedlikehold elektro	-156 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 171
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 214
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 006
Kostnader dugnader	-7 393
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-514 637</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 076
Vann- og avløpsavgift	-204 804
Renovasjonsavgift	-249 020
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-454 900</b>

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

Container	-3 495
Lyspærer og sikringer	-16 277
Vaktmestertjenester	-28 550
Renhold ved firmaer	-4 450
Andre fremmede tjenester	-47 198
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 188
Andre kontorkostnader	-312
Bank- og kortgebyr	-2 971
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-107 441</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	440
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 241
Andre renteinntekter	97
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 038</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-897 145
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-42 088
Renter på leverandørgjeld	-28
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-939 261</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2009	109 714 317
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>109 714 317</b>

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: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	13 053
Periodisering - kreditnota fra LOS	297 993
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>311 046</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 916 175
Egenkapital fra IN tidligere år	43 305 738
Egenkapital fra IN 2022	60 000
Reduksjon EK fra IN	-4 635 067
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>45 646 846</b>

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. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 48 år.

Opprinnelig 2008 -81 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 3 303 193

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 657 012

Nedbetalt tidligere, IN 42 916 043

Nedbetalt i år, IN 60 000

Restgjeld til banken pr. 31.12.2022

-34 063 752

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014 -3 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 947 121

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 118 588

Nedbetalt tidligere, IN 389 695

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr. 31.12.2022 -1 544 596

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -35 608 348****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -33 955 517

**SUM BORETTSINNSKUDD -33 955 517**

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-533 729
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-533 729</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Techem	31 294
--------	--------

Strøm	-133 632
-------	----------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-102 339</b>
----------------------	-----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-636 068</b>
----------------------------	-----------------

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.

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for 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.

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 955 517
-----------------	------------

Pantelån	35 608 348
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	38 730 671
----------------------------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>108 294 536</b>
---------------	--------------------

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

Bygninger	109 714 317
-----------	-------------

Tomt	5 241 200
------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>114 955 517</b>
---------------	--------------------



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK(22572) med polisenummer 5845423. 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. mai og 30. november** 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

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 2023

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 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.05.23

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Elena Odden Larrain og Erica Horten Bakken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000

- For  
 Mot

**Sak 5 Individuelle tv abonnements avtaler**

**a)**

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

- For individuelle tv abonnements avtaler  
 Mot individuelle tv abonnements avtaler

**b)**

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

- Hver enkel boenhet kan velge om de ønsker å betale for tv eller ikke  
 Hver enkelt andel kan velge om de skal være en del av den kollektive TV-avtalen  
 Borettslaget fortsetter som i dag

**Sak 6 Speil for overblikk ut av garasjeveien**

Speil på begge sider

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Gisle Pedersen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Alexander Myrvang Holm

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Lars Snakkerhaugen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valgkomite**

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Christoffer Askevold

Oddbjørn Fiskefjell

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.