



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 729 865  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEIE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### 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, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 718 057	1 622 563
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 718 057</b>	<b>1 622 563</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	67 319
Annen driftskostnad		1 127 940	2 728 356
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 189 554</b>	<b>2 795 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>528 503</b>	<b>-1 173 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		392	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>392</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		293 325	189 564
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 325</b>	<b>189 564</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 933</b>	<b>-189 562</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 570	-1 362 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</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		2 537 040	2 537 040
Sum varige driftsmidler		2 537 040	2 537 040
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		2 569 363	2 537 040
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 179	313 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 179	313 923
Sum omløpsmidler		132 179	313 923
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 701 542</b>	<b>2 850 963</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 054 258	8 289 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 054 258</b>	<b>-8 289 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 051 258</b>	<b>-8 286 827</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 996 184	10 413 027
Øvrig langsiktig gjeld		734 162	702 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 730 347</b>	<b>11 115 027</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 730 347</b>	<b>11 115 027</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 273	1 183
Leverandørgjeld		20 180	16 728
Annen kortsiktig gjeld			4 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 453</b>	<b>22 764</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 752 800</b>	<b>11 137 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 701 542</b>	<b>2 850 963</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367787

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 729 865  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEIE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 953 729 865  
TEIE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 718 057	1 622 563
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 718 057</b>	<b>1 622 563</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	67 319
Annen driftskostnad		1 127 940	2 728 356
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 189 554</b>	<b>2 795 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>528 503</b>	<b>-1 173 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		392	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>392</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		293 325	189 564
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 325</b>	<b>189 564</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 933</b>	<b>-189 562</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 570	-1 362 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>



Organisasjonsnr: 953 729 865  
TEIE BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 537 040	2 537 040
Sum varige driftsmidler		2 537 040	2 537 040

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0

Sum anleggsmidler		2 569 363	2 537 040
-------------------	--	-----------	-----------

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

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 179	313 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 179	313 923

Sum omløpsmidler		132 179	313 923
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 701 542</b>	<b>2 850 963</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 054 258	8 289 827



Sum opptjent egenkapital	-8 054 258	-8 289 827
Sum egenkapital	-8 051 258	-8 286 827
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 996 184	10 413 027
Øvrig langsiktig gjeld	734 162	702 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 730 347	11 115 027
Sum langsiktig gjeld	10 730 347	11 115 027
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 273	1 183
Leverandørgjeld	20 180	16 728
Annen kortsiktig gjeld		4 852
Sum kortsiktig gjeld	22 453	22 764
Sum gjeld	10 752 800	11 137 791
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 701 542</b>	<b>2 850 963</b>



Organisasjonsnr: 953 729 865  
TEIE 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

S.nr: 3142 Teie Borettslag

Avholdes 19.04.2023 kl 18:00 i Bydelshuset, Tollbodgaten 19, 3111  
Tønsberg.



BESKYTTET



## Til andelseierne i Teie Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 19.04.2023 kl 18:00 i Bydelshuset, Tollbodgaten 19, 3111 Tønsberg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Teie Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Teie Borettslag**  
**Avholdes 19.04.2023 kl 18:00 i Bydelshuset, Tollbodgaten 19, 3111 Tønsberg.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 30.03.2023  
Styret i Teie Borettslag

Kim Bram    Nils Jørgen Hansen    Linn Simonsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kim Bram	Elgveien 13 B
Nestleder	Nils Jørgen Hansen	Elgveien 15 B
Styremedlem	Linn Simonsen	Cappelens Vei 1 A
Varamedlem	Ina Lund	Cappelens Vei 1 C
Varamedlem	Matja K Trosviken M'bye	Elgveien 11 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Nils Jørgen Hansen Elgveien 15 B

Varadelegert  
Per Arnfinn Andersen Elgveien 13 C

#### Valgkomiteen

Fritz André Germann Elgveien 13 D  
Astri Reiremo Elgveien 17 C  
Anne Karin Thuve Elgveien 11 A

#### 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 Teie Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Teie Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953729865, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1003 150

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.

#### 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.

BESKYTTET



## Styrets arbeid 2022

- 11 ordinære styremøter etter forrige generalforsamling 5. april 2022.
- Gjennomført generelt utvendig vedlikehold, utskifting av enkelte vinduer og dører ihht til vedlikeholdsplan, enkelte utekraner skiftet.
- Vibbo beriket og vedlikeholdt.
- Behandlet og besvart henvendelser, søknader og saker fra beboere.
- Planlegging og gjennomføring av Vår og Høstdugnad (høstdugnad avlyst grunnet dårlig vær).
- Godkjenning av nye andelseiere.
- Diverse befaringer.
- HMS gjennomgang.
- Kontinuerlig oppfølging av årshjul.
- Vedlikehold av epostkonto og arkiv.
- Behandlet årsregnskap og budsjett.
- Økonomi, behandling av utlegg og fakturaer.
- Opparbeidet parkering for tilhenger.

## Styrets planer for 2023

- Gjennomføre dugnader, vår og høst.
- Utføre nødvendig vedlikehold ved behov.
- Fortsette tradisjonen med beboermøte og sommerfest for et bedre sosialt borettslag.

BESKYTTET

## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 718 057.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 189 554.

### Resultat

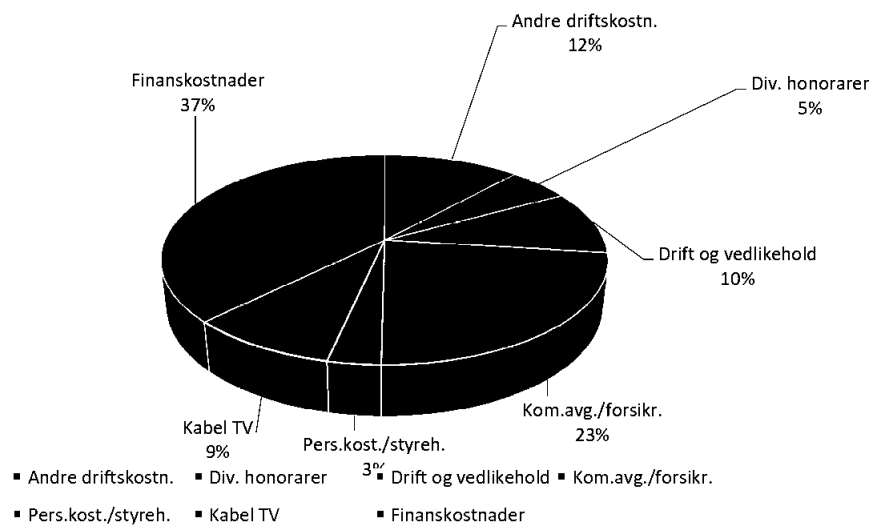
Årets resultat på kr 235 570 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 109 726 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kostnadsdiagram - Teie Borettslag 2022



BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 148 000 til vanlig vedlikehold.

### 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 vi 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 Teie Borettslag.

### Lån

Teie Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeldetid	Låntype	Rente	Eff.	IN
OBBK01	<a href="#">98207894052</a>	8 798 183,00	28.02.23	259 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente	4,5%	Nei
OBBK02	<a href="#">98207967335</a>	1 168 389,00	28.02.23	102 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente	4,59%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 21% fra 01.01.2023.

De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teie Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teie 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: 0G78B-1TZ04-03W1Y-1JEA-NZ06J-YHTZN



# 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

2023-03-13 15:05:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0G788-1TZ04-03W1Y-1JJEANZ06J-YHTZN

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>



## TEIE BORETTSLAG ORG.NR. 953 729 865, KUNDENR. 3142

### 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>291 160</b>	<b>673 803</b>	<b>291 160</b>	<b>109 725</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	235 570	-1 362 674	294 140	418 600
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	1 350 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -416 843	-369 970	-443 000	-382 000
Innsk. øremerk. bankkto	-161	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-181 434</b>	<b>-382 644</b>	<b>-148 860</b>	<b>36 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>109 726</b>	<b>291 159</b>	<b>142 300</b>	<b>146 325</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	132 179	313 923		
Kortsiktig gjeld	-22 453	-22 764		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>109 726</b>	<b>291 159</b>		

BESKYTTET



**TEIE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 729 865, KUNDENR. 3142**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 710 720	1 620 000	1 711 000	2 070 000
Andre inntekter	3	7 337	2 563	0	5 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 718 057</b>	<b>1 622 563</b>	<b>1 711 000</b>	<b>2 075 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 614	-8 319	-8 000	-7 600
Styrehonorar	5	-54 000	-54 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-5 645	-5 179	-5 100	-5 400
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-90 895	-88 675	-90 800	-95 500
Konsulenthonorar	7	-3 357	-3 150	-3 100	-3 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-189 347	-1 819 378	-223 000	-148 000
Forsikringer		-93 397	-87 054	-90 500	-103 000
Festeavgift		-143 980	-143 980	-144 000	-144 000
Kommunale avgifter	9	-347 521	-335 029	-346 160	-410 000
Energi/fyring		-30 514	-38 323	-26 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 505	-163 704	-170 800	-184 000
Andre driftskostnader	10	-42 779	-37 884	-38 400	-35 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 189 554</b>	<b>-2 795 675</b>	<b>-1 206 860</b>	<b>-1 221 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>528 503</b>	<b>-1 173 112</b>	<b>504 140</b>	<b>853 100</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	392	2	0	0
Finanskostnader	12	-293 325	-189 564	-210 000	-434 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-292 933</b>	<b>-189 562</b>	<b>-210 000</b>	<b>-434 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>235 570</b>	<b>-1 362 674</b>	<b>294 140</b>	<b>418 600</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 362 674		
Reduksjon udekket tap		235 570	0		

BESKYTTET



**TEIE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 729 865, KUNDENR. 3142**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 537 040	2 537 040
Miljøbankkonto, øremerket		32 323	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 569 363</b>	<b>2 537 040</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		131 355	313 107
Sparekonto OBOS-banken		824	817
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>132 179</b>	<b>313 923</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 701 542</b>	<b>2 850 963</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	14	-8 054 258	-8 289 827
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 051 258</b>	<b>-8 286 827</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 996 184	10 413 027
Borettsinnskudd	16	702 000	702 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 162	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 730 347</b>	<b>11 115 027</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		20 180	16 728
Påløpte renter		2 273	1 183
Annen kortsiktig gjeld		0	4 852
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 453</b>	<b>22 764</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 701 542</b>	<b>2 850 963</b>
Pantstillelse	18	11 602 000	11 602 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 09.03.2023			
Styret i Teie Borettslag			
Kim Bram /s/	Linn Simonsen /s/	Nils Jørgen Hansen /s/	

BESKYTTET

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnad	1 710 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 710 720</b>

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

Nettinnbetalinger	7 337
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 337</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 614
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 614</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 54 000.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 645.

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

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-3 357

**SUM KONSULENTHONORAR****-3 357****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-57 887

Drift/vedlikehold VVS

-22 521

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-108 502

Kostnader dugnader

-437

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-189 347**

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

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

Kommunale avgifter

-347 521

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER****-347 521****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding

-33 941

Andre fremmede tjenester

-420

Møter, kurs, oppdateringer mv.

-500

Andre kontorkostnader

-1 259

Bank- og kortgebyr

-2 435

Velferdskostnader

-4 224

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER****-42 779****NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken

224

Renter av sparekonto i OBOS-banken

168

**SUM FINANSINTEKTER****392**

BESKYTTET

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-258 002
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 323
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-293 325</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1966	2 537 040
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 537 040</b>

Gnr.1003/bnr.150

Tomten er festet.

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

**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 Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2020	-8 634 549
Nedbetalt tidligere	-480 107
Nedbetalt i år	296 274
	-8 818 382

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021	-1 350 000
Nedbetalt tidligere	51 629
Nedbetalt i år	120 569
	-1 177 802

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 996 184</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-702 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-702 000</b>

BESKYTTET

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 162
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 162</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	702 000
Pantelån	9 996 184
<b>TOTALT</b>	<b>10 698 184</b>

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

Bygninger	2 537 040
<b>TOTALT</b>	<b>2 537 040</b>

BESKYTTET





## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621569. 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.

BESKYTTET

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Maling	Alle hus er malt, sommeren 2021.
2020 - 2020	Installert strøm i garasjene til lading av elbil.	Der ble installert strøm-opplegg for montering av elbil-ladeboks. Mer strøm ble gravd inn, så alle kan montere ladeboks uten at vi risikerer overbelastning. Ca kr 210.000.-
2020 - 2020	Rørfornyng.	Det ble foretatt rørfornyng av alle kjøkken- og baders-stammer og de bunn-ledninger som ikke ble fornyet i 2016, således at alle kloakkrør nå er rørfornyet. Det var selskapet Olimb Rørfornyng AS med flere, som utførte arbeidet. Ca kr 2.660.000.-
2016 - 2016	Rørfornyng.	Det ble foretatt rørfornyng av bunnledninger med grenforsterkere, i Elgveien 9 og Elgveien 15, i januar 2016. Det var firmaet Nytt Rør AS som utførte arbeidet. Totalkostnad kr. 405 128,- inkl. mva.
2013 - 2014	Garasjer.	Gamle garasjer revet. 30 nye garasjer i rekke bygget. Utført av Tønsberg Byggteknikk AS, 2013- 2014. Totalkostnad kr. 4.028.000,- inkl. mva.

BESKYTTET



3142 Teie Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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

BESKYTTET