



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 873 715  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 746 211	4 418 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 746 211</b>	<b>4 418 177</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		147 533	153 237
Annen driftskostnad		5 270 872	2 349 282
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 418 405</b>	<b>2 502 519</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-672 194</b>	<b>1 915 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 686	30 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 686</b>	<b>30 016</b>
Annen finanskostnad		975 803	901 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>975 803</b>	<b>901 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-921 117</b>	<b>-871 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 593 311	1 043 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 709	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		24 709	60 337
Sum anleggsmidler		41 050 880	41 086 508
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		149 258	126 661
Sum fordringer		149 258	126 661
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 880	1 694 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 880	1 694 388
Sum omløpsmidler		2 041 138	1 821 050
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 092 018</b>	<b>42 907 558</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 403 317	7 810 006
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 403 317</b>	<b>-7 810 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 397 717</b>	<b>-7 804 406</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		36 865 231	35 399 743
Øvrig langsiktig gjeld		14 971 117	15 007 437
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 836 348</b>	<b>50 407 180</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 836 348</b>	<b>50 407 180</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		527 374	215 614
Leverandørgjeld		124 953	89 076
Skyldige offentlige avgifter		966	
Annen kortsiktig gjeld		94	94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>653 387</b>	<b>304 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 489 735</b>	<b>50 711 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 092 018</b>	<b>42 907 558</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370214

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 873 715  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 941 873 715  
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 746 211	4 418 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 746 211</b>	<b>4 418 177</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		147 533	153 237
Annen driftskostnad		5 270 872	2 349 282
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 418 405</b>	<b>2 502 519</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-672 194</b>	<b>1 915 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 686	30 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 686</b>	<b>30 016</b>
Annen finanskostnad		975 803	901 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>975 803</b>	<b>901 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-921 117</b>	<b>-871 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 593 311	1 043 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>



Organisasjonsnr: 941 873 715  
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 709	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		24 709	60 337
Sum anleggsmidler		41 050 880	41 086 508
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		149 258	126 661
Sum fordringer		149 258	126 661
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 880	1 694 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 880	1 694 388
Sum omløpsmidler		2 041 138	1 821 050
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 092 018</b>	<b>42 907 558</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 403 317	7 810 006
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 403 317</b>	<b>-7 810 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 397 717</b>	<b>-7 804 406</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 865 231	35 399 743
Øvrig langsiktig gjeld	14 971 117	15 007 437
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>51 836 348</b>	<b>50 407 180</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>51 836 348</b>	<b>50 407 180</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	527 374	215 614
Leverandørgjeld	124 953	89 076
Skyldige offentlige avgifter	966	
Annen kortsiktig gjeld	94	94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>653 387</b>	<b>304 784</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 489 735</b>	<b>50 711 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>43 092 018</b>	<b>42 907 558</b>



Organisasjonsnr: 941 873 715  
FLAKTVEITHAUGEN 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**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6146

Flaktveithaugen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Flaktveithaugen 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 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6146>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaktveithaugen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Michelle Tolo og Torleif Johnsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår at årets resultat føres mot udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 551.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 126 551.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Mette Johnsen
- Torstein Eknes Paulsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Steinar Johansen
- Tone T. Grønås

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.



### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Tore Knudsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torstein Eknes Paulsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Thore Knudsen	Kråvasslia 41
Nestleder	Steinar Johansen	Kråvasslia 45
Styremedlem	Mario Stefan Grosu	Kråvasslia 43
Styremedlem	Anne Mette C Johnsen	Kråvasslia 41
Styremedlem	Trude Husebø Knudsen	Kråvasslia 41
Varamedlem	Tone Grønås	Kråvasslia 45
Varamedlem	Torstein Eknes Paulsen	Kråvasslia 43

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Bjørn Thore Knudsen Kråvasslia 41

#### Varadelegert

Steinar Johansen Kråvasslia 45

### Kontaktinformasjon

Styret har kan nås på e-post [flaktveithaugen@styrerrommet.no](mailto:flaktveithaugen@styrerrommet.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Flaktveithaugen Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Flaktveithaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941873715, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

206 783

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.

Flaktveithaugen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid

- garasjeprosjekt
- henvendelser fra beboere
- skiftet alle brannslukningsapparater
- utført dugnader
- fast avtale på gressklipping, og leid inn hjelp til trimming av busker etc.
- Etter den ordinære generalforsamlingen 11. mai 2023 og frem til generalforsamling 04. april 2024 har styret avholdt til sammen 7 styremøter. Styret har behandlet 11 skriftlige henvendelser i perioden. Vi har hatt forsikringssak, denne er pågående, siden forrige generalforsamling.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Flaktveithaugen Borettslag har lån og er omtalt i note 17 i regnskapet.

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90013160. 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.



## FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 873 715, KUNDENR. 6146

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 516 266</b>	<b>1 789 873</b>	<b>1 516 266</b>	<b>1 387 751</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 593 311	1 043 737	-1 618 850	1 169 218
Tillegg for nye langsiktige lån 17	3 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 534 512	-1 317 044	-1 169 000	-1 269 000
Innsk. øremerk. bankkto	-692	-300	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-128 515</b>	<b>-273 607</b>	<b>-2 787 850</b>	<b>-99 782</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 387 751</b>	<b>1 516 266</b>	<b>-1 271 584</b>	<b>1 287 969</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 041 138	1 821 050
Kortsiktig gjeld	-653 387	-304 784
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 387 751</b>	<b>1 516 266</b>



## FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 873 715, KUNDENR. 6146

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 581 351	4 411 302	4 581 000	4 581 469
Ladeinntekter EL-bil		75 842	0	0	0
Andre inntekter	3	89 018	6 875	5 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 746 211</b>	<b>4 418 177</b>	<b>4 586 000</b>	<b>4 591 469</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 982	-18 936	-18 900	-18 000
Styreonorar	5	-126 551	-132 801	-132 800	-126 551
Revisjonshonorar	6	-8 459	-8 086	-8 300	-8 800
Andre honorarer		0	-1 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-119 620	-115 020	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-4 750	-9 281	-20 000	-10 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-3 366 333	-571 489	-2 892 000	-212 000
Forsikringer		-313 893	-237 613	-261 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-764 900	-715 833	-793 500	-832 800
Energi/fyring		-93 079	-153 162	-140 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 253	-301 391	-300 000	-342 000
Andre driftskostnader	10	-262 387	-226 207	-222 150	-223 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 418 405</b>	<b>-2 502 519</b>	<b>-4 920 850</b>	<b>-2 334 251</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-672 194</b>	<b>1 915 659</b>	<b>-334 850</b>	<b>2 257 218</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 686	30 016	0	0
Finanskostnader	12	-975 803	-901 938	-1 284 000	-1 088 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-921 117</b>	<b>-871 922</b>	<b>-1 284 000</b>	<b>-1 088 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 593 311</b>	<b>1 043 737</b>	<b>-1 618 850</b>	<b>1 169 218</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 593 311	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 043 737		



**FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 941 873 715, KUNDENR. 6146**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	38 918 035	38 918 035
Tomt		2 108 135	2 108 135
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		24 709	60 337
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>41 050 880</b>	<b>41 086 508</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		145 460	125 770
Andre kortsiktige fordringer	15	3 798	891
Driftskonto OBOS-banken		1 107 934	354 186
Driftskonto OBOS-banken II		13 338	4 875
Skattetrekkkonto OBOS-banken		578	0
Sparekonto OBOS-banken		770 029	1 335 327
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 041 138</b>	<b>1 821 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 092 018</b>	<b>42 907 558</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Udekket tap	16	-9 403 317	-7 810 006
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 397 717</b>	<b>-7 804 406</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 865 231	35 399 743
Borettsinnskudd	18	14 947 400	14 947 400
Avsetning bomiljøtiltak		23 717	60 037
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>51 836 348</b>	<b>50 407 180</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		124 953	89 076
Skyldige offentlige avgifter	19	966	0
Påløpte renter		229 094	215 614
Påløpte avdrag		298 280	0
Annen kortsiktig gjeld	20	94	94
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>653 387</b>	<b>304 784</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

**43 092 018 42 907 558**

Pantstillelse	21	62 240 000	62 240 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.02.2024  
Styret i Flaktveithaugen Borettslag

Bjørn Thore Knudsen /s/                      Mario Stefan Grosu /s/                      Anne Mette C Johnsen /s/

Trude Husebø Knudsen /s/                      Steinar Johansen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	4 147 998
TV/bredbånd	243 936
Renhold	102 144
Dugnad	50 400
Lån/Renter	36 912
Avregning finanslån 2023	-39
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 581 351</b>

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

Forsikringsoppjør	23 657
Miljøfond	60 336
Nettinnbetalinger	2 600
Nøkler	825
Utleie	1 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>89 018</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 750
Arbeidsgiveravgift	-18 232
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 982</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 126 551. I tillegg har styret fått dekket bevartning for kr 8 346, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 459.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 750</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 026 276
Drift/vedlikehold VVS	-131 587
Drift/vedlikehold elektro	-13 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 712
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 701
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 225
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 366 333</b>

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

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

Eiendomsskatt	-215 122
Vann- og avløpsavgift	-358 544
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-188 240
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-764 900</b>

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

Container	-22 409
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 045
Driftsmateriell	-623
Vaktmestertjenester	-21 875
Vakthold	-3 236
Renhold ved firmaer	-109 263
Snørydding	-77 618
Andre fremmede tjenester	-1 179
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 346
Andre kontorkostnader	-452
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-994
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-262 387</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 394
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 186
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>54 686</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-852 914
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 130
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-106 759
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-975 803</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1989	37 453 335
Kostpris/bokført verdi 2014 Rehabilitering	1 249 700
Kostpris/bokført verdi 2018 ladeanlegg	193 500
Tilgang 2019 ladeanlegg	21 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>38 918 035</b>

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.206/bnr.783

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfukter**

Tilgang 2010	43 588
Avskrevet tidligere	-43 587

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****1****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 731
Avregning finanslån	67

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****3 798****NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,48 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-36 500 000
Nedbetalt tidligere	2 000 000
Nedbetalt i år	581 852
	-33 918 148

**OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-9 900 600
Nedbetalt tidligere	9 000 857
Nedbetalt i år	899 743
	0

**OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	52 917
	-2 947 083

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-36 865 231**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-14 947 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 947 400</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-578
Skyldig arbeidsgiveravgift	-388
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-966</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-94</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 947 400
Pantelån	36 865 231
Påløpte avdrag	298 280
<b>TOTALT</b>	<b>52 110 911</b>

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

Bygninger	38 918 035
Tomt	2 108 135
<b>TOTALT</b>	<b>41 026 170</b>



Til generalforsamlingen i Flaktveithaugen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Flaktveithaugen Borettslag** som viser et underskudd på kr 1.593.311. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 23/2 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.04.24

Selskapsnummer: 6146 Selskapsnavn: Flaktveithaugen 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 Valg av møteleder</b></p> <p>Tonje Aksnes (Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Michelle Tolo og Torleif Johnsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

22 av 24

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 126 551.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anne Mette Johnsen

Torstein Eknes Paulsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Steinar Johansen

Tone T. Grønås

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Bjørn Tore Knudsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Torstein Eknes Paulsen



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.