



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 635 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVILDEHAGEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 420 308	2 425 714
Sum inntekter		1 420 308	2 425 714
Kostnader			
Lønnskostnad		51 379	51 345
Annen driftskostnad		509 357	464 706
Sum kostnader		560 736	516 051
Driftsresultat		859 572	1 909 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 633	1 326
Sum finansinntekter		5 633	1 326
Annen finanskostnad		296 266	241 376
Sum finanskostnader		296 266	241 376
Netto finans		-290 633	-240 050
Ordinært resultat før skattekostnad		568 939	1 669 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		568 939	1 669 613
Årsresultat		568 939	1 669 613
Totalresultat		568 939	1 669 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		568 939	1 669 613
Sum overføringer og disponeringer		568 939	1 669 613



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		50 400 000	50 400 000
Sum varige driftsmidler		50 400 000	50 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		50 428 013	50 400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 500	11 162
Andre fordringer		15 210	1 398
Sum fordringer		17 710	12 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		886 390	824 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 390	824 406
Sum omløpsmidler		904 100	836 966
SUM EIENDELER		51 332 114	51 236 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 409 210	25 840 271
Sum opptjent egenkapital		26 409 210	25 840 271
Sum egenkapital		26 539 210	25 970 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 750 183	10 250 633
Øvrig langsiktig gjeld		15 017 874	14 990 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 768 057	25 240 633
Sum langsiktig gjeld		24 768 057	25 240 633
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 137	1 230
Leverandørgjeld		-13 125	21 207
Annen kortsiktig gjeld		35 833	3 625
Sum kortsiktig gjeld		24 846	26 062
Sum gjeld		24 792 903	25 266 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 332 114	51 236 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407521

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 635 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVILDEHAGEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 990 635 773
TVILDEHAGEN BURETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 420 308	2 425 714
Sum inntekter		1 420 308	2 425 714
Kostnader			
Lønnskostnad		51 379	51 345
Annen driftskostnad		509 357	464 706
Sum kostnader		560 736	516 051
Driftsresultat		859 572	1 909 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 633	1 326
Sum finansinntekter		5 633	1 326
Annen finanskostnad		296 266	241 376
Sum finanskostnader		296 266	241 376
Netto finans		-290 633	-240 050
Ordinært resultat før skattekostnad			
		568 939	1 669 613
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		568 939	1 669 613
Årsresultat		568 939	1 669 613
Totalresultat		568 939	1 669 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		568 939	1 669 613
Sum overføringer og disponeringer		568 939	1 669 613



Organisasjonsnr: 990 635 773
TVILDEHAGEN BURETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		50 400 000	50 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		50 428 013	50 400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		2 500	11 162
Sum fordringer		15 210	1 398
Sum fordringer		17 710	12 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 390	824 406
Sum omløpsmidler		886 390	824 406
Sum omløpsmidler		904 100	836 966
SUM EIENDELER		51 332 114	51 236 966
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 409 210	25 840 271
Sum opptjent egenkapital	26 409 210	25 840 271
Sum egenkapital	26 539 210	25 970 271
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 750 183	10 250 633
Øvrig langsiktig gjeld	15 017 874	14 990 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 768 057	25 240 633
Sum langsiktig gjeld	24 768 057	25 240 633
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 137	1 230
Leverandørgjeld	-13 125	21 207
Annen kortsiktig gjeld	35 833	3 625
Sum kortsiktig gjeld	24 846	26 062
Sum gjeld	24 792 903	25 266 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 332 114	51 236 966



Organisasjonsnr: 990 635 773
TVILDEHAGEN BURETTSLAG

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

Tvildehagen Burettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 6187





Velkommen til årsmøte i Tvildehagen Burettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 18:00, Røde Kors huset 2. etg., Tvildesvegen 18 A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Tvildehagen Burettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6187 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen foreslår:

Styreleder: John Helge Fjæreide

Styremedlem: Britt Jane Salbu

Vara: Marte Borge og Kjell Salbu

Winnie Kvåle er ikke på val i år og fortset som styremedlem

Styreleder skal flytte og styremedlem Oddny er på val i år og ynskjer ikke fortsetje

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Helge Fjæreide

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Jane Salbu

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Salbu
- Marte Borge



Sak 8

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Even Evensen	Regimentsvegen 91
Styremedlem	Oddny F. Flatby	Regimentsvegen 63
Styremedlem	Winnie Kvåle	Regimentsvegen 87
Varamedlem	Kjell Salbu	Regimentsvegen 89
Varamedlem	Morten Andre Tryti	Regimentsvegen 73

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Even Evensen		Regimentsvegen 91
Varadelegert		
Winnie Kvåle		Regimentsvegen 87

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 Tvildehagen Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Tvildehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990635773, og ligger i VOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 48

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.

Tvildehagen 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 Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Det er avholdt 3 styremøter i perioden.

Auke av felleskostnader. Styret vedtok før årskifte 2023 å auke felleskostnader med anbefaling frå forretningsfører.

VA kostnader for blokka

Avrekning for vatn og avløp i blokka vert fordelt etter gjeldande brøk for andelane. Forbruket varierer med forbruk / antall personar i dei 12 leiligheitene. Avlesing 31. desember 2021 viste ein auke i forbruket. Mottak på utrekning og fordeling på den auka kostnaden førte til reaksjonar frå fleire bebuarar. Denne fordeling av kostnader er nedfelt i våre vedtekter frå innflytting i 2007.

Minusmålar for vatn til den enkelte leiligheit er under vurdering mtp. arbeid og kostnader. Plassering av målar krev inngrep i leiligheiter i 1 etasje der vannledning med stoppekran kjem inn og fordeler seg til 2. etasje.

Trafikk

Ivareta hensyn på trafikk, hastigheit, oppmerksomheit til gåande og småborn i leik, er ei viktig påminning. Parkering Oppmerking av gjesteparkering vil bli malt på nytt. Det er utført skilting av Gjesteplassar for adr.75- 77-79 -81.

El bil lading

Alle garasjar har straumuttak for motorvarmar. Ved behov for El bil lading må straumkursen oppgraderast for hurtiglading.

Bosrommet

Hald god orden når du leverer i bosrommet, press saman kartongar som skal i papp og papir, byt plastsekk og knyt igjen om den er full når du legg oppi.

Drift og vedlikehald.

Mosegroing på tak, avtale for å hente inn firma å fjerne mose på takstein er under arbeid i håp om å utføre inneverande år.

Database på Vibbo for vedlikehold og bærekraft, styret er igang med å legge inn - registrere borettslagets bygninger med tilhørende beskrivelse og status tilstand som er kjent pr. idag.

Vaktmeister

Driftsavtalen med Avtale med Kveik for plenklypping, reinhald av bosbuer held fram etter fornying år 20-21..

Snørydding og strøing.

Avtalen med Voss Bygg & Anlegg er vidareført som tidlegare. Siste vinter har vore krevjande med skiftande vær mellom snø regn og kulde som har ført til mykje is og påfølgjande smeltevatn.

Ved snørydding: Ta omsyn til parkering, unngå parkering i trafikkareal som hindrar rydding, bruk eigen parkering.

Blokka

Rekkverk trapper i blokka, etter fornying nedre del av trapp gjenstår kapping av vange mot betong og maling, jobben har vore purra og vert teken opp for slutføring. 2 pipehattar som var løst etter feiling, tiltak med reparasjon er utført av Tecno.

Dugnad.

Vårdugnad med kosting og rydding utført.



Hageavfall

Bure slaget fører Isyn med dunkane og kontaktar IHM som hentar og tømmer ved behov.

Salg av andeler

Andel nr 13 Regimentsvegen 69. vart selt i 2022

Andel nr 17 Regimentsvegen 63 vart selt i 2022

Andel nr 19 Regimentsvegen 61 vart selt i 2023

Brannslukke apparat

Styret har innhenta tilbud på periodisk kontroll av skumapparat som var nye desember 2017.

Kontaktpersonar styret

Styrets leder kan kontaktes på VIBBO eller telefon 94501985 e-post evenev@online.no

I tillegg kan styrets medlemmer iflg. GF Protokoll etter årets valg kontaktes.

Vaktmester

Vaktmester ordning er beskrevet under vedlikehold og drift i årsrapport..

Nøkler/skilt Er den enkelte andel sitt ansvar.

Oversikt

Vedlikehold og rehabilitering

2015 Maling fasader, alle byggingar ble malt utvendig sommeren 2015, opprinnelig gul og blå ble skiftet farge til grå.

2017 Maling av utvendige trapper Lavblokk

2017 Nytt huskestativ og ramme rundt Leikeareal

2017 Brannslukker skum Alle andel fekk utlevert ny brannslukker

2018 Prosjekt møteplassen; Beplantning, platting under benker, fornying av singelkantar mellom asfalt – plenar.

2020 Montert pipemantlar på alle skorsteinar hus og lavblokk

2020 Utbetra råteskadar nedre del av rekkverk trapper lågblokk



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.

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.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Budsjettert til kr 240 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Tvildehagen Burettslag har lån i Handelsbanken. Det er to lån med rente på 4,25% p.t. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 66 000.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tvildehagen Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Tvildehagen Burettslag** som viser et overskudd på kr 568 939. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 24. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



TVILDEHAGEN BURETTSLAG
ORG.NR. 990 635 773, KUNDENR. 6187

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		810 904	758 797	810 904	879 254
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		568 939	1 669 613	530 096	478 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-500 450	-524 455	-522 000	-474 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-1 093 051	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-139	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		68 350	52 107	8 096	4 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		879 254	810 904	819 000	883 654
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		904 100	836 966		
Kortsiktig gjeld		-24 846	-26 062		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		879 254	810 904		



TVILDEHAGEN BURETTSLAG
ORG.NR. 990 635 773, KUNDENR. 6187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		796 716	765 831	746 208	834 252
Innkrevde felleskostnader	2	623 592	566 832	623 792	685 748
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 420 308	1 332 663	1 370 000	1 520 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 379	-6 345	-6 204	-6 500
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 106	-5 934	-6 000	-6 400
Forretningsførerhonorar		-62 810	-60 745	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar	6	-11 220	-13 519	-15 000	-20 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-18 922	-11 159	-75 000	-100 000
Forsikringer		-85 448	-79 724	-83 000	-94 000
Kommunale avgifter	8	-229 337	-224 469	-226 000	-240 000
Energi/fyring		-7 898	-4 409	-12 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-82 416	-59 547	-82 500	-83 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-560 736	-516 051	-618 904	-681 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		859 572	816 612	751 096	838 400
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 093 051	0	0
DRIFTSRESULTAT		859 572	1 909 663	751 096	838 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 633	1 326	0	0
Finanskostnader	11	-296 266	-241 376	-221 000	-360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-290 633	-240 050	-221 000	-360 000
ÅRSRESULTAT		568 939	1 669 613	530 096	478 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		568 939	1 669 613		



TVILDEHAGEN BURETTSLAG
ORG.NR. 990 635 773, KUNDENR. 6187

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	49 600 000	49 600 000
Tomt		800 000	800 000
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
SUM ANLEGGSMIDLER		50 428 013	50 400 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 500	11 162
Andre kortsiktige fordringer	13	15 210	1 398
Driftskonto OBOS-banken		268 022	211 173
Sparekonto OBOS-banken		618 368	613 233
SUM OMLØPSMIDLER		904 100	836 966
SUM EIENDELER		51 332 114	51 236 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 5 000		130 000	130 000
Annen egenkapital	14	26 409 210	25 840 271
SUM EGENKAPITAL		26 539 210	25 970 271
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 750 183	10 250 633
Borettsinnskudd	16	14 990 000	14 990 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	27 874	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 768 057	25 240 633
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-13 125	21 207
Påløpte renter		2 137	1 230
Energiavregning	18	35 833	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 846	26 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 332 114	51 236 966
Pantstillelse	19	50 270 000	50 270 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 23.03.2023
Styret i Tvildehagen Burettslag

Even Evensen /s/

Oddny F. Flatby /s/

Winnie Kvåle /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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 andelseierens 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	623 592
Kapitalkost. lån 2	79 851
Kapitalkostnader på IN-lån	689 145
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	23 610
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 110
Overført til kapitalkostnader	-796 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	623 592

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-30
Arbeidsgiveravgift	-6 349
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 379

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 106.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 220
SUM KONSULENTHONORAR	-11 220

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 841
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 922

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-119 589
Vann- og avløpsavgift	-1 932
Feieavgift	-17 387
Renovasjonsavgift	-90 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 337

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 717
Driftsmateriell	-179
Renhold ved firmaer	-22 904
Snørydding	-33 047
Gressklipping	-14 646
Andre fremmede tjenester	-481
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-825
Bilgodtgjørelse	-256
Bank- og kortgebyr	-2 468
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 416

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	359
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 274
SUM FINANSINNTEKTER	5 633

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-40 796
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-255 470
SUM FINANSKOSTNADER	-296 266

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007.	49 600 000
SUM BYGNINGER	49 600 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.89/bnr.48

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	15 210
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 210

NOTE 14:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 183 798
Egenkapital fra IN tidligere år	22 357 166
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-8 131 754
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 409 210

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.2022: 4,00% løpetid 29 år	
Opprinnelig: 2007	-35 280 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 401 345
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	457 285
Nedbetalt tidligere, IN	22 019 569
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-8 401 801

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1



HANDELSBANKEN 2	
Renter 31.12.2022: 4,00% løpetid 30 år	
Opprinnelig: 2015	-2 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	270 856
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	43 165
Nedbetalt tidligere, IN	337 597
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-1 348 382

SUM PANT- OG GJELDSBREVLAN **-9 750 183**

Lånene er annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-14 990 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 990 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-27 874
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 874

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

Avsatt vann- og avløpsavregning 2022	-35 833
SUM ENERGIAVREGNING	-35 833

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. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Eftersom 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	14 990 000
Pantelån	9 750 183
Beregnete IN-forpliktelser	14 225 412
TOTALT	38 965 595

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

Bygninger	49 600 000
Tomt	800 000
TOTALT	50 400 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601800. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 6187 **Selskapsnavn:** Tvildehagen Burettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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