



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAENGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 200 888	1 200 888
Sum inntekter		1 200 888	1 200 888
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	34 230
Annen driftskostnad		604 663	560 625
Sum kostnader		650 303	594 855
Driftsresultat		550 585	606 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 398	14 252
Sum finansinntekter		18 398	14 252
Annen finanskostnad		131 820	89 708
Sum finanskostnader		131 820	89 708
Netto finans		-113 422	-75 456
Ordinært resultat før skattekostnad		437 163	530 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		437 163	530 577
Årsresultat		437 163	530 577
Totalresultat		437 163	530 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 163	530 577
Sum overføringer og disponeringer		437 163	530 577



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		1 098 482	1 098 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 388	58 388
Sum varige driftsmidler		1 156 870	1 156 870
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 493	100
Sum anleggsmidler		1 176 364	1 156 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 698	8 679
Sum fordringer		80 698	8 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 650	576 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 650	576 035
Sum omløpsmidler		814 348	584 714
SUM EIENDELER		1 990 712	1 741 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 359 021	2 796 184
Sum opptjent egenkapital		-2 359 021	-2 796 184
Sum egenkapital		-2 357 221	-2 794 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 184 387	4 392 840
Øvrig langsiktig gjeld		161 497	142 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 345 884	4 535 040
Sum langsiktig gjeld		4 345 884	4 535 040
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 009	517
Leverandørgjeld		1 040	322
Annen kortsiktig gjeld			190
Sum kortsiktig gjeld		2 049	1 029
Sum gjeld		4 347 933	4 536 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 990 712	1 741 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404871

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAENGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 200 888	1 200 888
Sum inntekter		1 200 888	1 200 888
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	34 230
Annen driftskostnad		604 663	560 625
Sum kostnader		650 303	594 855
Driftsresultat		550 585	606 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 398	14 252
Sum finansinntekter		18 398	14 252
Annen finanskostnad		131 820	89 708
Sum finanskostnader		131 820	89 708
Netto finans		-113 422	-75 456
Ordinært resultat før skattekostnad		437 163	530 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		437 163	530 577
Årsresultat		437 163	530 577
Totalresultat		437 163	530 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 163	530 577
Sum overføringer og disponeringer		437 163	530 577



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 098 482	1 098 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 388	58 388
Sum varige driftsmidler		1 156 870	1 156 870
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 493	100
Sum anleggsmidler		1 176 364	1 156 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 698	8 679
Sum fordringer		80 698	8 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 650	576 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 650	576 035
Sum omløpsmidler		814 348	584 714
SUM EIENDELER		1 990 712	1 741 685

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 359 021	2 796 184
Sum opptjent egenkapital	-2 359 021	-2 796 184
Sum egenkapital	-2 357 221	-2 794 384
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 184 387	4 392 840
Øvrig langsiktig gjeld	161 497	142 200
Sum annen langsiktig gjeld	4 345 884	4 535 040
Sum langsiktig gjeld	4 345 884	4 535 040
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 009	517
Leverandørgjeld	1 040	322
Annen kortsiktig gjeld		190
Sum kortsiktig gjeld	2 049	1 029
Sum gjeld	4 347 933	4 536 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 990 712	1 741 685



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA 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



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 2023

Flaengrenda Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 175





Velkommen til årsmøte i Flaengrenda 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.

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

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 styrehonorar for perioden 2022/ 2023
7. Endring av husordensregler - §5 Utvendig vedlikehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaengrenda 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Helga Solheim foreslås.

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 foreslås 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

Som fører av protokollen ble Helga Solheim foreslått. Protokollvitner velges på møte.



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. 175 årsrapport med regnskap til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 7

Endring av husordensregler - §5 Utvendig vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre § 5 i husordensreglene vedrørende utvendig vedlikehold ved å legge til et avsnitt om solavskjerming. Nytt avsnitt står i fet/kursiv.

" §5 Utvendig vedlikehold

Alle tiltak som medfører en fasadeendring skal avklares med styret.

Balkongflagg er tillatt å sette opp.

Uten styrets godkjenning er det ikke tillatt å male huset eller deler av dette utvendig. Det må heller ikke uten styrets godkjenning settes opp antenner eller parabol.

Ved kjøp av ny markise, må styret kontaktes.

Solavskjerming ved bruk av screenduker er godkjent. Disse skal ha et ensformet uttrykk og profiler / beslag skal utføres i samme farge som vinduskarmen, og selve screenduken skal være sort. Det samme gjelder for utvendige persiener.

Glasskilleveggene på verandaene må settes opp etter borettslagets valgte standarder.

Det er tillatt å montere trapp fra veranda ned på terreng. Trapp skal bygges ensartet med de øvrige trappene i borettslaget, og for Borettslavers egen regning.

Inngangsdørene i teak og verandagulv krever olje- eller malingsbehandling. Inngangsdøren må oljes på innsiden og utsiden en gang i året. Verandagulvet må rernes og oljes / males en gang i året. Smijernsrekkverket skal holdes rent og fritt for rust. Rekkverket skal males sort. Det skal benyttes produkter egnet til formålet. Dette er borettslavers ansvar.

Borettslaverne er ansvarlig for vedlikehold av arealet ved sitt inngangsparti. Snø må fjernes fra verandaene, trapper og inngangspartier."

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 5 med nytt avsnitt om solavskjerming, slik det fremkommer over, vedtas i sin helhet.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Bay

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrikke Gjestvang
- Hege Marie Kihl

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Edvardsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christer Høybråten Linde



Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Karin Jevnehagen Sander
- Vidar Hellstrand



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Edvardsen	Flaengrenda 26
Nestleder	Anne Bay	Flaengrenda 32
Styremedlem	Christer Høybråten Linde	Flaengrenda 24
Varamedlem	Fredrikke Gjestvang	Flaengrenda 6
Varamedlem	Hege Marie Kihl	Flaengrenda 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Edvardsen Flaengrenda 26

Varadelegert

Christer Høybråten Linde Flaengrenda 24

Valgkomiteen

Vidar Hellstrand Flaengrenda 38
Karin Jevnehagen Sander Flaengrenda 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post flangrenda@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Flaengrenda Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Flaengrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712342, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 277

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1985.

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. Flaengrenda 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 PricewaterhouseCoopers AS.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke ble kjøpt inn robotgressklipper som først antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til ordinært vedlikehold samt større vedlikehold som omfatter nytt avfallssystem, samt utendørs belysning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

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 Flaengrenda Borettslag.

Lån

Flaengrenda Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken med månedlig forfall, og en flytende rentesats på 4,77 % (effektiv) pr. februar 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 01.01.2023. 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og økning av tillegg for påbygg fra og med 01.05.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Flaengrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Flaengrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap til innkalling.pdf



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>.

Oslo, 02. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FLAENGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

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.		583 685	273 541	583 685	812 300
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		437 163	530 577	277 470	-80 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-208 453	-220 433	-222 882	-195 000
Innsk. øremerk. bankkto		-96	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		228 614	310 144	54 588	-275 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		812 299	583 685	638 273	537 300
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		814 348	584 714		
Kortsiktig gjeld		-2 049	-1 029		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		812 299	583 685		



FLAENGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 200 888	1 200 888	1 201 000	1 257 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 200 888	1 200 888	1 201 000	1 257 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 230	-4 230	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 625	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-36 265	-35 385	-36 800	-38 000
Konsulenthonorar	6	-9 860	-3 951	-6 000	-12 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-15 607	-21 392	-211 500	-400 000
Forsikringer		-127 646	-115 646	-121 500	-141 000
Kommunale avgifter	8	-197 750	-189 540	-194 900	-234 560
Energi/fyring		-3 084	-2 165	-3 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 163	-128 882	-132 000	-144 000
Andre driftskostnader	9	-66 812	-55 439	-89 000	-94 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-650 303	-594 855	-837 530	-1 124 000
DRIFTSRESULTAT		550 585	606 033	363 470	133 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 398	14 252	0	0
Finanskostnader	11	-131 820	-89 708	-86 000	-213 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-113 422	-75 456	-86 000	-213 000
ÅRSRESULTAT		437 163	530 577	277 470	-80 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		437 163	530 577		



FLAENGREDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	882 100	882 100
Tomt		216 382	216 382
Andre varige driftsmidler	13	58 389	58 389
Aksjer og andeler	14	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		19 393	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 176 364	1 156 971
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		80 698	8 679
Driftskonto OBOS-banken		229 703	201 741
Sparekonto OBOS-banken		503 948	374 295
SUM OMLØPSMIDLER		814 348	584 714
SUM EIENDELER		1 990 712	1 741 685
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-2 359 021	-2 796 184
SUM EGENKAPITAL		-2 357 221	-2 794 384
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 184 387	4 392 840
Borettsinnskudd	17	142 200	142 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	19 297	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 345 884	4 535 040
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 040	322
Påløpte renter		1 009	517
Annen kortsiktig gjeld		0	190
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 049	1 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 990 712	1 741 685



9

Flaengrenda Borettslag

Pantstillelse	19	5 142 200	5 142 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2023
Styret i Flaengrenda Borettslag

Jan Edvardsen /s/

Christer Høybråten Linde /s/

Anne Bay /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.

INNTEKTER

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 128 168
TV/bredbånd	68 904
Påbygg	3 816
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 200 888

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 40 000. I tillegg har styret fått dekket parkering for kr 106, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 860
SUM KONSULENTHONORAR	-9 860

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 435
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 675
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 498
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 607

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 486
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-70 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-197 750

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-4 307
Verktøy og redskaper	-2 466
Snørydding	-20 621
Gressklipping	-29 000
Andre fremmede tjenester	-457
Trykksaker	-585
Andre kostnader tillitsvalgte	-106
Andre kontorkostnader	-2 643
Porto	-360
Gaver	-179
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 812

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 749
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 432
SUM FINANSINNTEKTER	18 398

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-131 820
SUM FINANSKOSTNADER	-131 820

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1953	832 100
Oppskrevet 1976	50 000
SUM BYGNINGER	882 100

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.93/bnr.277

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ballbinge		
Tilgang 2003	10 188	
Avskrevet tidligere	-10 187	
		1
Takanlegg, reparasjoner (Avskrives ikke)		
Tilgang 2019	58 388	
		58 388
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		58 389

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel på kr 100,- i Grorud Samfunnshus.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-3 192 966
Nedbetalt tidligere	-1 199 874
Nedbetalt i år	208 453
	-4 184 387
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 184 387

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-142 200
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-142 200
----------------------------	-----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-19 297
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-19 297
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 200
Pantelån	4 184 387
TOTALT	4 326 587

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

Bygninger	882 100
Tomt	216 382
TOTALT	1 098 482

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I løpet av 2022 har det vært avholdt 5 ordinære styremøter.

Det er benyttet «Styrerrommet», som er en arbeidsplattform for styrer i borettslag som håndteres av OBOS.

Det er ikke gjennomført vesentlige arbeider i 2022, men saker som er fulgt opp / påbegynt er:

- Bedre plenkipping
- Innhentet pris for installasjon av utebelysning
- Utredning vedr. bedre avfallshåndtering
- Utredning av muligheter for flere parkeringsplasser

Vi har fått ett nabovarsel.

Flaen borettslag varsler om at de vil søke om å få utvide parkeringsplassene de har ut mot veien,

Vs å vs Flaengrende 6-8



Vi har ikke motsatt oss dette.

Annet.

Det ble avholdt dugnad på vanlig måte, med etterfølgende sosialt samvær ...

Vi har vært i kontakt med veioppmerkjingsfirma for å undersøke muligheten til å merke opp «parkering forbudt» med linjer ut i veien ved innkjøringen til husrekke 6-16. Dette da vi stadig ser parkerte biler som er farlig nær innkjøringen vår. Imidlertid krever en slik oppmerking godkjenning fra Bymiljøetaten, så vi velger å se an litt videre. En hyggelig lapp på vindu til en av bilene har hatt god effekt.

Plan for 2023

- Installasjon av utebelysning langs veien i borettslaget
- Oppgradering av system for avfallshåndtering
- Vedlikehold av gjerne mot Flaengrenda
- Male borettslagets gjerder



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89193412. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av tak i nr. 6 tom. nr.16	
2020	Maling av nr. 6 tom. nr. 1	
2019	Skiftet alle vinduer og balkongdører	
2019	Malt balkonger husrekke nr.30 tom nr.40	
2019	Malt hele husrekke nr.18 tom. nr.28	
2019	Skiftet glass i vindskjermer balk. nr.40	
2018	rehabilitering av tak i nr. 18 til 28*	*Revet gammel takstein og takpapp, opprettet nytt overtak med lufting gjennom hull og lyrer, nye beslag, branntetting mellom leiligheter i nytt tak, nye takrenner og tak-nedløp, nye pipebeslag, ny takstein på tak og vindfang, ny tilkomst for feier og feierplattform.
2018	Montert snøfangere	Montert snøfangere på kjøkkenside nr.30 til 32, og på stueside i nr.30 til 40.
2018	Skiftet alle vinduer i leilighet nr.38*	Skiftet alle vinduer i leilighet nr.38 (prøveleilighet for beslutning om nye typer i øvrige leiligheter).



2018	ny takstein på vindfang i nr.8 til 16.	
2018	ny takstein på vindfang i nr.30 til 40.	
2016	rehab. loft og tak, maling og vask	Rehabilitering av loft og tak (nr. 34 tom 40). Vask av alle husene og maling av nr. 30 tom 40.
2014	Rehabilitering av loft og tak	Rehabilitering av loft og tak, maling av gjerde.
2013	Etablert fellesbod	Etablert fellesbod, oppgradert kabel-TV/bredbånd anlegg.
2007	Malt gjerde mot veien	og avviklet bomberom i nr. 34.
2006	Beiset alle bygninger	Etablert porter som trafikksikringstiltak og fått ny asfalt på plass.
2005	Utarbeidet byggehandbok	Utarbeidet byggehandbok tilrettelagt for individuell utbygging, tilrettelagt for fremtidig felles belysning, nytt gjerde langs justert grense mot Møllerstua borettslag, drenering med utvendig isolasjon av inngangssiden og gavlsider, etablert dreneringskammer for tak-vann, etablert tre dreneringskummer i veie, nedsenking av veien med nytt gruslag, nye bøttemurer, avviklet bomberom.
2004	Oppmåling/justering av tomtegrensa	Oppmåling/justering av tomtegrensa mot Møllerstua borettslag
2002	Utvidelse av veien ved hus nr. 1	
2000	Nytt kabelanlegg	Nytt kabelanlegg, nytt gjerde og utområdet oppgradert.
1999 - 2000	Nytt panel og tilleggisolering	Nytt panel og tilleggisolering av utvendige vegger, nye verandaer, forsterkning av tak, nye inngangsdører, drenering av verandasiden(sydsiden), nye separate sikringsskap og stigeledninger, Brannvegg på loftet mellom leilighetene.



Valgkomiteens innstilling - Flaengrenda Borettslag

Styreleder: Jan Edvardsen (ikke på valg)

Styremedlem: Christer Høybråten Linde (ikke på valg)

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Anne Bay

Følgende stiller til valg som varamedlem for 1 år:

- Fredrikke Gjestvang
- Hege Marie Kihl

Følgende stiller som delegert og varadlegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år:

- Jan Edvardsen (delegert)
- Christer Høybråten Linde (varadlegert)

Følgende stiller som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

- Vidar Hellstrand
- Karin Jevnehagen Sander

Valgkomiteen har bestått av

Vidar Hellstrand og Karin Jevnehagen Sander



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 175 **Selskapsnavn:** Flaengrenda Borettslag

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.