



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 527 333  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOLKVANG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		897 505	880 152
<b>Sum inntekter</b>		<b>897 505</b>	<b>880 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	19 818
Annen driftskostnad		207 176	165 762
<b>Sum kostnader</b>		<b>227 714</b>	<b>185 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>669 791</b>	<b>694 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 102	2 413
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 102</b>	<b>2 413</b>
Annen finanskostnad		147 994	160 908
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147 994</b>	<b>160 908</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-146 892</b>	<b>-158 495</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		522 898	536 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		12 268 117	12 268 117
Sum varige driftsmidler		12 268 117	12 268 117
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 268 117	12 268 117
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 962	996 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 962	996 275
Sum omløpsmidler		1 070 962	996 310
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 339 078</b>	<b>13 264 427</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 903 898	4 380 999
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 903 898</b>	<b>4 380 999</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 904 898</b>	<b>4 381 999</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 635 077	5 078 036
Øvrig langsiktig gjeld		3 500 000	3 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 135 077</b>	<b>8 578 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 135 077</b>	<b>8 578 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		295 436	295 436
Leverandørgjeld		3 585	6 160
Annen kortsiktig gjeld		83	2 795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 104</b>	<b>304 391</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 434 181</b>	<b>8 882 427</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 339 078</b>	<b>13 264 427</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336128

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 527 333  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FOLKVANG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 982 527 333  
BORETTSLAGET FOLKVANG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		897 505	880 152
<b>Sum inntekter</b>		<b>897 505</b>	<b>880 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	19 818
Annen driftskostnad		207 176	165 762
<b>Sum kostnader</b>		<b>227 714</b>	<b>185 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>669 791</b>	<b>694 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 102	2 413
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 102</b>	<b>2 413</b>
Annen finanskostnad		147 994	160 908
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147 994</b>	<b>160 908</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-146 892</b>	<b>-158 495</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		522 898	536 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>





Sum opptjent egenkapital	4 903 898	4 380 999
Sum egenkapital	4 904 898	4 381 999
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 635 077	5 078 036
Øvrig langsiktig gjeld	3 500 000	3 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 135 077	8 578 036
Sum langsiktig gjeld	8 135 077	8 578 036
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	295 436	295 436
Leverandørgjeld	3 585	6 160
Annen kortsiktig gjeld	83	2 795
Sum kortsiktig gjeld	299 104	304 391
Sum gjeld	8 434 181	8 882 427
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 339 078</b>	<b>13 264 427</b>



Organisasjonsnr: 982 527 333  
BORETTSLAGET FOLKVANG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Brl Folkvang

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2022

Selskapsnummer: 3438





## Velkommen til årsmøte i Brl Folkvang

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 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3438>

### 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 avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Folkvang**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Eskil Høyen Solvang er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 egenkapitalen

**Vedlegg**

1. 3438.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lene Samuelsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Sola Østensen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eskil Høyen Solvang
- Viggo Rasmussen

Sak 6

### **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:

- Lene Samuelson

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aimee Stahl



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lene Samuelsen	Slettmyrveien 2 D
Styremedlem	Geir Sola Østensen	Slettmyrveien 2 J
Styremedlem	Aimee M Bjørnsen Stahl	Slettmyrveien 2 H
Varamedlem	Viggo Rasmussen	Slettmyrveien 2 K
Varamedlem	Eskil Høyen Solvang	Slettmyrveien 2 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lene Samuelsen Slettmyrveien 2 D

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Brl Folkvang

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Brl Folkvang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982527333, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Slettmyrveien 2 A,b,c,d,e  
F,g,h,j,k

Gårds- og bruksnummer:  
16 1273

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.

Brl Folkvang har Ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 897 505.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 227 714.

Dette er kr. 67 076 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold..

## **Resultat**

Årets resultat på kr 522 898 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 522 898.

## **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 771 858 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til drift og vedlikehold.

## **Kommunale avgifter i Stavanger kommune**

Er det budsjettet med kr. 91 800

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er kr 36 807. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Folkvang.



#### **Lån**

Brl Folkvang har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### **Forretningsførerhonorar**

Er det budsjettert med en økning på 3%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

#### **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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Folkvang

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Folkvangs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Folkvang

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTLAGET FOLKVANG ORG.NR. 982 527 333, KUNDENR. 3438

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>691 919</b>	<b>585 886</b>	<b>691 919</b>	<b>771 858</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		522 898	536 077	449 210	454 429
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-442 959	-430 044	-437 000	-450 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>79 939</b>	<b>106 033</b>	<b>12 210</b>	<b>4 429</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>771 858</b>	<b>691 919</b>	<b>704 129</b>	<b>776 287</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 070 962	996 310		
Kortsiktig gjeld		-299 104	-304 391		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>771 858</b>	<b>691 919</b>		

## BORETTLAGET FOLKVANG ORG.NR. 982 527 333, KUNDENR. 3438

### RESULTATREGNSKAP



	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		590 953	590 952	591 360	591 564
Innkrevde felleskostnader	2	306 552	289 200	306 640	321 436
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>897 505</b>	<b>880 152</b>	<b>898 000</b>	<b>913 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 538	-1 818	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-31 055	-30 300	-31 200	-31 831
Konsulenthonorar	6	-2 419	-1 260	-1 500	-3 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-6 812	-4 857	-105 000	-100 000
Forsikringer		-34 457	-26 192	-28 900	-37 902
Kommunale avgifter	8	-89 044	-68 007	-70 152	-91 800
Energi/fyring		-7 373	-5 878	-9 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-23 879	-19 880	-20 000	-24 000
Andre driftskostnader	9	-5 762	-3 763	-3 000	-3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-227 714</b>	<b>-185 580</b>	<b>-294 790</b>	<b>-317 571</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>669 791</b>	<b>694 572</b>	<b>603 210</b>	<b>595 429</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>669 791</b>	<b>694 572</b>	<b>603 210</b>	<b>595 429</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 102	2 413	0	0
Finanskostnader	11	-147 994	-160 908	-154 000	-141 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-146 892</b>	<b>-158 495</b>	<b>-154 000</b>	<b>-141 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>522 898</b>	<b>536 077</b>	<b>449 210</b>	<b>454 429</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital

522 898

536 077

**BORETTLAGET FOLKVANG**  
**ORG.NR. 982 527 333, KUNDENR. 3438**

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 388 696	11 388 696
Tomt		879 421	879 421

12 av 22

BESKYTTET



---

<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 268 117</b>	<b>12 268 117</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

---

**OMLØPSMIDLER**

Kundefordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		483 414	509 829
Sparekonto OBOS-banken		587 548	486 446
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 070 962</b>	<b>996 310</b>

---

**SUM EIENDELER****13 339 078 13 264 427**

---

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Annen egenkapital	13	4 903 898	4 380 999
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 904 898</b>	<b>4 381 999</b>

---

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 635 077	5 078 036
Borettsinnskudd	15	3 500 000	3 500 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 135 077</b>	<b>8 578 036</b>

---

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		3 585	6 160
Påløpte renter		72 923	79 261
Påløpte avdrag		222 513	216 175
Annen kortsiktig gjeld	16	83	2 795
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>299 104</b>	<b>304 391</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****13 339 078 13 264 427**

---

Pantstillelse	17	12 300 000	12 300 000
Garantiansvar		0	0

---

Stavanger, 31.01.2022

Styret i Borettslaget Folkvang

Lene Samuelsen

Geir Sola Østensen

Aimee M Bjørnsen Stahl

**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.

## SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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

Andel fellesutgifter	306 552
Kapitalkostnader på IN-lån	590 832
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	121
Overført til kapitalkostnader	-590 953
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>306 552</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 538
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 538</b>



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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 18 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 419</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 812
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 812</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 346
Vann- og avløpsavgift	-10 064
Avløpsavgift	-16 990
Renovasjonsavgift	-42 644
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-89 044</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-98
Gaver	-1 559
Bank- og kortgebyr	-2 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 762</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 102
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 102</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-147 994
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-147 994</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	11 388 696
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 388 696</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.16/bnr.1273

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 903 898
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 903 898</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. 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: 14****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2022

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2005	-8 800 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 721 964
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	442 959
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 635 077</b>

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

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -3 500 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -3 500 000****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -83

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -83****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 500 000

Pantelån 4 635 077

Påløpte avdrag 222 513

Beregnete IN-forpliktelser 0

**TOTALT 8 357 590**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 11 388 696

Tomt 879 421

**TOTALT 12 268 117**



## Annen informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612028. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** 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.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

#### **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.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 14.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 17.03.22

**Selskapsnummer:** 3438 **Selskapsnavn:** Brl Folkvang

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eskil Høyen Solvang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

- For
- Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Lene Samuelsen

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Geir Sola Østensen

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Eskil Høyen Solvang
- Viggo Rasmussen

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Lene Samuelsen

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Aimee Stahl



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.