



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 589 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 037 845	4 516 685
Sum inntekter		5 037 845	4 516 685
Kostnader			
Lønnskostnad		392 978	387 437
Annen driftskostnad		4 709 442	3 218 476
Sum kostnader		5 102 420	3 605 913
Driftsresultat		-64 575	910 772
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 371	13 652
Sum finansinntekter		5 371	13 652
Annen finanskostnad		968 355	1 084 606
Sum finanskostnader		968 355	1 084 606
Netto finans		-962 984	-1 070 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 027 559	-160 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 027 559	-160 182
Årsresultat		-1 027 559	-160 182
Totalresultat		-1 027 559	-160 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 027 559	-160 182
Sum overføringer og disponeringer		-1 027 559	-160 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 213 468	32 213 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 213 469	32 213 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		722 944	720 384
Sum finansielle anleggsmidler		722 944	720 384
Sum anleggsmidler		33 936 413	32 933 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		672 516	437 420
Sum fordringer		672 516	437 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 548 814	7 425 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 548 814	7 425 603
Sum omløpsmidler		6 221 330	7 863 023
SUM EIENDELER		40 157 743	40 796 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 820 424	17 792 865
Sum opptjent egenkapital		-18 820 424	-17 792 865
Sum egenkapital		-18 813 724	-17 786 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 887 943	46 416 120
Øvrig langsiktig gjeld		10 078 900	10 078 900
Sum annen langsiktig gjeld		54 966 843	56 495 020
Sum langsiktig gjeld		54 966 843	56 495 020
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 366	7 121
Leverandørgjeld		3 947 081	2 059 908
Skyldige offentlige avgifter		14 752	12 968
Annen kortsiktig gjeld		38 425	8 025
Sum kortsiktig gjeld		4 004 624	2 088 021
Sum gjeld		58 971 467	58 583 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 157 743	40 796 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522590

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 589 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 037 845	4 516 685
Sum inntekter		5 037 845	4 516 685
Kostnader			
Lønnskostnad		392 978	387 437
Annen driftskostnad		4 709 442	3 218 476
Sum kostnader		5 102 420	3 605 913
Driftsresultat		-64 575	910 772
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 371	13 652
Sum finansinntekter		5 371	13 652
Annen finanskostnad		968 355	1 084 606
Sum finanskostnader		968 355	1 084 606
Netto finans		-962 984	-1 070 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 027 559	-160 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 027 559	-160 182
Årsresultat		-1 027 559	-160 182
Totalresultat		-1 027 559	-160 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 027 559	-160 182
Sum overføringer og disponeringer		-1 027 559	-160 182



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		33 213 468	32 213 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1	1
Sum varige driftsmidler		33 213 469	32 213 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		722 944	720 384
Sum finansielle anleggsmidler		722 944	720 384
Sum anleggsmidler		33 936 413	32 933 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		672 516	437 420
Sum fordringer		672 516	437 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		5 548 814	7 425 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 548 814	7 425 603
Sum omløpsmidler		6 221 330	7 863 023
SUM EIENDELER		40 157 743	40 796 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700



Sum innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 820 424	17 792 865
Sum opptjent egenkapital	-18 820 424	-17 792 865
Sum egenkapital	-18 813 724	-17 786 165
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 887 943	46 416 120
Øvrig langsiktig gjeld	10 078 900	10 078 900
Sum annen langsiktig gjeld	54 966 843	56 495 020
Sum langsiktig gjeld	54 966 843	56 495 020
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 366	7 121
Leverandørgjeld	3 947 081	2 059 908
Skyldige offentlige avgifter	14 752	12 968
Annen kortsiktig gjeld	38 425	8 025
Sum kortsiktig gjeld	4 004 624	2 088 021
Sum gjeld	58 971 467	58 583 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 157 743	40 796 876



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Flaktveitlien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 25. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Flaktveitlien Borettslag. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6144>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Benytte avsatte midler til oppgradering av fellesarealer
6. Delegert OBOS generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaktveitlien Borettslag

Irene Hestnes Hjelme

Anders Gjølås-Andersen

Christopher Røssevold

Tove-Margit Rugtveit

Ellinor Torvund



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stig Martin Stokke og Hege Sandal

Forslag til vedtak

Stig Martin Stokke og Hege Sandal er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har som nevnt i årsmelding vært en hektisk periode der det er brukt mye tid og ressurser. Styret velger også i år å foreslå honoraret uendret. Tapt arbeidsfortjeneste inngår i honorar.

Honorar foreslås uendret som for år 2017, 2018 og 2019.

Leder Kr. 50000.- Uendret

Nestleder Kr. 26000.- Uendret

Sekretær Kr. 22000.- Uendret

Kasserer Kr. 22000.- Uendret

Styremedlem Kr.12500.- Uendret

Møtehonorar uendret, kr. 700 pr. møte.

Forslag til vedtak

Godtgjørelser som beskrevet vedtas



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 6144 Årsrapport 2020 med styrets arbeid.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Hestnes Hjelme	Breimyra 58
Styremedlem	Anders Gjøls-Andersen	Breimyra 54
Styremedlem	Christopher Røssevold	Breimyra 52
Styremedlem	Tove-Margit Rugtveit	Breimyra 66
Styremedlem	Ellinor Torvund	Breimyra 68
Varamedlem	Trond Turøy	Breimyra 60
Varamedlem	Arild Sellevåg	Breimyra 66

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Irene Hestnes Hjelme Breimyra 58

Varadelegert

Christopher Røssevold Breimyra 52

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Flaktveitlien Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Flaktveitlien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 852589612, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Breimyra 52-68

Gårds- og bruksnummer :

206 281 839

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Flaktveitlien Borettslag har 2 deltidsansatte. En til renhold av oppgangene og en til renhold i bossrom og gressklipping.

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 Revisorgruppen Hordaland AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 9 styremøter. Sakene til behandling har for det meste dreid seg om rehabiliteringen, orienteringssaker, søknader fra andelseiere, klagesaker, HMS saker, drift og vedlikehold.

1.vara har vært innkalt til alle styremøtene.

Det har vært avholdt 2 dugnader.

Styret har deltatt på møte med Fjordkraft og det er inngått storkundeavtale på felles strøm. Det har vært møter på Obos i forbindelse med avklaringsmøter, møter i forbindelse med slutfaktura og lånepapirer til Husbanken. Det har vært flere befaringer.

Perioden 2020/2021 har som i tidligere år vært et utfordrende og dels belastende år med mye usikkerhet. Rehabiliteringen skulle vært ferdigstilt sensommer - høst 2019. Entreprenør Hujas hadde store økonomiske utfordringer. Høsten 2019/20 var det usikkert om Hujas ville bestå. Det ble tilført noe kapital og de fusjonerte med Rexist bygg. Nå i 2021 har de fusjonert med Magnar Sivertsen as.

Rehabiliteringen ble lovet ferdigstilt sommeren 2020, men så kom pandemien med nedstenginger, karantener og få arbeidere på jobb. Nå i juni 2021, er den fortsatt ikke ferdigstilt.

Det gjenstår å legge fliser på en terrasse, maling og noe reklamasjonsarbeid.

Prosjektleder har vært langtidssykemeldt i perioden, og det har vært inne en vikar.

Det har vist seg vanskelig å finne ut av lekkasjene i garasjen. De tiltakene som er utført har ikke vært gode nok. Styret vil ha det dokumentert at lekkasjene er ordnet og at det er tett før taket lukkes. Når det er tett og taket er ferdig gipset i garasjen vil det resterende males.

Som nevnt i årsmelding 2018 og 2019 har det i løpet av rehabiliteringen av borettslaget kommet frem byggetekniske mangler som styret har måtte ta stilling til.

- Det er blitt isolert 30 cm ned på grunnmuren fra 1. etg, i sutak i 4 etasje, og ekstra isolert på altan/stuetak 4/3 etasje for å ta kuldebroen inn til leilighetene.
- Det er utført noe ekstra betongarbeid.
- Alle leilighetene har fått nye entrédører, og det er oppgradert til FG godkjente låser på dørene.
- Dørpumper på inngangsdør og kjellerdører er oppgradert.
- I garasjen er det byttet til vanntett gips på grunn av fuktigheten i garasjen.
- Vegger og dekke i garasjen er vasket, tak og vegger er sprøytemalt.
- Biloppstillingsplassene er merket opp på nytt.
- All belysning i garasjen er byttet ut.
- Det er oppgradert til lamper med sensor i oppgangene.
- Det er bygget nytt tak og ny dør på bosshus. Ny dør og kledning på gamle bosshus.
- Den enkelte leilighet har hatt mulighet til å skifte/oppgradere utstyr i egen leilighet. Som eksempel kan nevnes: - Kjøkkenventilator - Stikk-kontakt og fliser på altan - Digital-skjerm på ventilasjonsanlegg - Kamera i leilighet på ringeanlegg



Det har i perioden kommet frem at det var mangler i anbudet. Portene og karnappet i 1. etasje var ikke tatt med, og dette ble oppdaget underveis i prosessen. Gravearbeidet i 1. etasje var ikke tatt med, og det kom som en overraskelse i forbindelse med sluttfaktura. Styret er ikke fornøyd med belegget i oppgangene og dette har vi klaget på fra det ble lagt ned. Det er fortsatt mye lim-flekker, noen av listene og hulkilene er løse, limet er løsnet under belegget på noen av trinnene, dårlige fuger, og det er stor fargeforskjell på belegget i flere av oppgangene. Laksevåg Maling og Gulv As avviser reklamasjonene og styret/prosjektleder har hatt inne en ekstern gulvlegger for vurdering og uttalelse. Han har påpekt de samme feilene som styret og vi er i en tvist. Entreprenør har fått frist ut juni til å ferdigstille reklamasjonen.

Ventilasjon

Styret har inngått serviceavtale med Inneklimatek Norge as. Det er et underselskap av Hordavendt as, som har montert ventilasjonsanlegget. Årlig bytte av filter vil skje til høsten 2021. Arbeidet vil foregå på dagtid og andelseiere vil bli varslet.

Perioden 2021 /2022

Det blir en ny krevende periode. Prosjektet med rehabilitering skal avsluttes og det jobbes videre med utvendig fellesareal, det skal undersøkes vedrørende oppføring av garasjer. HMS og nye rutiner skal på plass, i tillegg er det daglig drift.

Utvendig fellesareal har vært satt på vent til rehabiliteringsprosjektet er ferdigstilt. Nå er Husbanklånet utbetalt og Oboslånet (det største og minste lånet) er innbetalt. Vi har kontroll på økonomien og nå er det tid for fellesarealet. I første omgang oppgraderer vi lekeplassen og inngangspartiet. Styret har hentet inn pristilbud fra firma som bygger lekeplasser og anleggsgartner. De to andelseierne som meldte seg til fellesarealgruppe vil bistå styret, vurdere løsninger og lage en plan. Hva vi kan utføre nå og om noe eventuelt må utsettes.

Det er ikke planlagt å ta opp ekstra lån for oppgradering av fellesareal, Vi benytter egenkapital og det vil være fornuftig å bruke det vi har avsatt som øremerkede midler til tyngre vedlikehold. ca kr. 800 000.

Det er ønskelig å lage det mest mulig vedlikeholds vennlig og lettstelt uavhengig av hvem som bor her og hvem som sitter i styret. Dette arbeider vi videre med. Borettslaget har som kjent store fellesarealer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 037 845.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 102 420.

Dette er kr 1 084 715 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nødvendige oppgraderinger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 027 559 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 216 706 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 393 210. Dette er løpende vedlikehold, og inkluderer ikke oppgraderinger av fellesarealer.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter for 2021 er budsjettet til kr 933 650

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 130 000 for 2021



Flaktveitlien Borettslag

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 132 800. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Flaktveitlien Borettslag.

Lån

Flaktveitlien Borettslag har i 2020 hatt lån i OBOS-Banken og OBOS Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert til kr 121 670.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.



Til generalforsamlingen i Flaktveitlien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Flaktveitlien Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kroner 1 027 559. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



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



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 07. juni 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 852 589 612, KUNDENR. 6144

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 775 003	-1 685 734	5 775 003	2 216 706
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 027 559	-160 182	354 295	1 416 906
Fradrag for gjennomført påkostn.		-1 000 000	-6 142 783	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	15 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 528 177	-1 432 294	-1 424 000	-1 639 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 560	-4 005	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 558 296	7 460 736	-1 069 705	-222 094
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 216 706	5 775 002	4 705 298	1 994 612
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 221 330	7 863 023		
Kortsiktig gjeld		-4 004 624	-2 088 021		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 216 706	5 775 002		



Flaktveitlien Borettslag

FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 852 589 612, KUNDENR. 6144

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 988 664	4 516 685	4 902 000	5 177 000
Andre inntekter	3	49 181	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 037 845	4 516 685	4 902 000	5 177 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-217 478	-175 437	-180 600	-211 800
Styrehonorar	5	-175 500	-212 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 411	-8 204	-8 415	-8 600
Forretningsførerhonorar		-118 700	-115 355	-118 700	-121 670
Konsulenthonorar	7	-24 705	-83 760	-25 000	-25 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-2 936 785	-1 390 194	-1 725 000	-393 210
Forsikringer		-122 960	-111 898	-117 500	-132 800
Kommunale avgifter	9	-932 409	-903 002	-934 800	-933 650
Energi/fyring		-92 531	-119 119	-200 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 563	-299 088	-299 090	-304 564
Andre driftskostnader	10	-154 977	-174 456	-195 200	-168 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 102 420	-3 605 913	-4 017 705	-2 643 094
DRIFTSRESULTAT		-64 575	910 772	884 295	2 533 906
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 371	13 652	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-968 355	-1 084 606	-533 000	-1 120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-962 984	-1 070 954	-530 000	-1 117 000
ÅRSRESULTAT		-1 027 559	-160 182	354 295	1 416 906
Overføringer:					
Udekket tap		-1 027 559	-160 182		



FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 852 589 612, KUNDENR. 6144

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	24 630 171	24 630 171
Rehabilitering	14	7 142 783	6 142 783
Tomt		1 440 514	1 440 514
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Øremerkede bankinnskudd	23	722 944	720 384
SUM ANLEGGSMIDLER		33 936 413	32 933 853
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		418 207	437 420
Andre kortsiktige fordringer	16	254 309	0
Driftskonto OBOS-banken		5 530 456	7 405 832
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 983	8 720
Innestående i andre banker		10 375	11 051
SUM OMLØPSMIDLER		6 221 330	7 863 023
SUM EIENDELER		40 157 743	40 796 876
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Udekket tap	17	-18 820 424	-17 792 865
SUM EGENKAPITAL		-18 813 724	-17 786 165
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	44 887 943	46 416 120
Borettsinnskudd	19	10 078 900	10 078 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 966 843	56 495 020
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 947 081	2 059 908
Skyldige offentlige avgifter	20	14 752	12 968
Påløpte renter		4 366	7 121
Annen kortsiktig gjeld	21	38 425	8 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 004 624	2 088 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 157 743	40 796 876



Flaktveitlien Borettslag

Pantstillelse	22	60 078 900	60 078 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.06. 2021
Styret i Flaktveitlien Borettslag

Irene Hestnes
Hjelme/S/

Anders Gjøls-andersen/S/

Christopher Røssevold/S/

Tove-Margit
Rugtveit/S/

Ellinor Torvund/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.

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 KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 174 560
Tv-anlegg	377 076
Garasje	146 412
Renhold	120 600
Avsetn	81 516
Dugnad	80 400
Strøm elbil	8 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 988 664

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Retts hjelp Tryg Forsikring	29 181
Tilskudd Heia Nabolaget	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	49 181



Flaktveitlien Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-146 011
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 900
Påløpte feriepenger	-20 822
Arbeidsgiveravgift	-48 819
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	701
Yrkesskadeforsikring	1 372

SUM PERSONALKOSTNADER **-217 478**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 175 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 411.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 745
Andre konsulentonorarer	-3 960

SUM KONSULENTHONORAR **-24 705**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-187 948
Magnar Sivertsen AS	-2 235 763

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-2 423 711**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 625
Drift/vedlikehold elektro	-2 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 117
Drift/vedlikehold brannsikring	-343 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 686
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 463
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 400

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-2 936 785**

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



Flaktveitlien Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-223 185
Vann- og avløpsavgift	-487 893
Renovasjonsavgift	-221 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-932 409

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 147
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 750
Verktøy og redskaper	-11 337
Driftsmateriell	-4 257
Renhold ved firmaer	-58 233
Snørydding	-13 312
Andre fremmede tjenester	-2 000
Kontor- og datarekvisita	-1 195
Trykksaker	-846
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 858
Andre kontorkostnader	-12 643
Telefon, annet	-818
Porto	-878
Bank- og kortgebyr	-3 194
Velferdskostnader	-511
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 977

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter Handelsbanken	2 025
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 777
Renter av vedlikeholdsfond i OBOS-banken	569
SUM FINANSINTEKTER	5 371

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-849 089
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 698
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 157
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 985
Renter på leverandørgjeld	-1 426
SUM FINANSKOSTNADER	-968 355

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	24 568 386
Tilgang 1992	61 785
SUM BYGNINGER	24 630 171

Tomten ble kjøpt i 1983
Gnr.206/bnr.281 M. flere



Flaktveitlien Borettslag

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

NOTE: 14

REHABILITERING

Prosjektledelse	1 834 500
Andre konsulent honorar	93 750
Andre kostnader	54 608
Hindenes, Unneland & Juvik AS/Magnar Sivertsen AS	39 751 003
Kostnadsføring prosjekt	-34 591 077
SUM REHABILITERING	7 142 783

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler

Tilgang 2012	40 804
Avskrevet tidligere	-40 803
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Retts hjelp Tryg Forsikring	29 181
Magnar Sivertsen AS	225 128
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	254 309

NOTE: 17

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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-7 000 000
Økning tidligere	-35 200 000
Nedbetalt tidligere	1 516 911
Nedbetalt i år	1 062 505
	-39 620 584

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Flaktveitlien Borettslag

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017	-6 196 031	
Nedbetalt tidligere	687 559	
Nedbetalt i år	354 616	
		-5 153 856

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2017	-439 558	
Nedbetalt tidligere	214 999	
Nedbetalt i år	111 056	
		-113 503

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -44 887 943

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-10 078 900	
------------------	-------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD -10 078 900

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 983	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 769	

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -14 752

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-20 822	
Påløpte kostnader	-17 603	

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -38 425

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 078 900	
Pantelån	44 887 943	
TOTALT	54 966 843	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 630 171	
Tomt	1 440 514	
TOTALT	26 070 685	

NOTE: 23

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



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.

Parkering

Borettslaget har faste parkeringsplasser i garasjen for 49 biloppstillingsplasser. De resterende leilighetene har faste merkede biloppstillingsplasser ved autovernet ute. Gjesteparkering er på enden ved autovernet og langs med fortauet.

Nøkler/skilt

Rekvisisjon til nøkler kan bestilles hos styret ved styreleder.

Skilt til postkasse bestilles hos styret ved styreleder eller hos Bergen Låsservice som har levert postkassene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601045. 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.

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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2021 Rehabilitering

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling 13.06.2017 at det skal gjennomføres en rehabilitering av borettslaget. Det er beregnet at det vil være behov for et låneopptak på kr 42.200.000,-, som vil ha en nedbetalingstid på 30 år. Det er tatt utgangspunkt i 2% rente på lånet. Antatt økning i fellesgjeld er kr 570.000-650.000. Antatt økning i felleskostnadene er kr 415-440 pr mnd.



Sak 5

Benytte avsatte midler til oppgradering av fellesarealer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å benytte de øremerkede midler vi har avsatt til tyngre vedlikehold, ca. kr 800 000, til oppgradering av fellesarealer

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å benytte de øremerkede midler til oppgradering av fellesarealer.

Forslag til vedtak

Øremerkede midler til vedlikehold, ca. kr 800 000, benyttes til oppgradering av fellesarealer.



Sak 6

Delegert OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Irene Hestnes Hjelme

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Ellinor Torvund



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Christopher Røssevold trer ut av styret og vi takker han for en glimrende innsats og engasjement for borettslaget. Han vil bli savnet.

Det er kommet 3 kandidater til vervene.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Tove Margit Rugtveit ønsker en ny periode i styret og tar gjenvalg.

Trond Turøy stiller som kandidat til styret.

Grethe Gjellestad Offerdal stiller som kandidat til styret.

Edle Harriet Andersson stiller som kandidat til styret.

Styret har oppfordret kandidatene til å skrive kort om sine ønsker for vervet.

Tove Margit Rugtveit er trebarnsmamma, og er opptatt av et godt bomiljø. Spesielt med tanke på barnefamilier. Hun har sittet i styret de siste 5 årene og har god innsikt og kjennskap til styrets oppgaver og arbeid. Hun har vært med på hele prosessen av rehabiliteringen og har veldig lyst til å være med på fullføringen av prosjektet.

Trond Turøy har sittet som 1. vara og vært med på styremøtene. Han føler han har noe å bidra med inn i styret. Både i styrearbeid, mot å ferdigstille uteområdet, i HMS arbeidet og med vedlikehold byggene. Derfor ønsker han en plass i styret.

Grete Gjellestad Offerdal har bodd lenge i borettslaget og trives godt. Hun har jobbet i helsevesenet i sin jobbetid. Hun har styreverfaring fra Champhill, en stiftelse som ligger i Virkedal innen HVPU. Hun har hatt forskjellige vergeroller oppnevnt av Statsforvalteren i over 30 år. Er representant i trivselrådet ved Siljusslåtten sykehjem.

Edle Harriet Andersson er 56 år, gift og har 3 barn. Hun er fritidsengasjert, utdannet blomsterdekoratør og har jobbet innenfor handel og kontor. Søker dette vervet for å ivareta et godt bofellesskap for alle her i Flaktveitlien.

De 2 med flest stemmer blir styremedlemmer og de andre 2 trer inn som 1. og 2. vara.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

1. Tove Margit Turøy

2. Trond Turøy

3. Grethe Gjellestad Offerdal



4. Edle Harriet Andersson



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.