



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 630 100  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLOMSTERDALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 974 262	3 751 617
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 974 262</b>	<b>3 751 617</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	94 841
Annen driftskostnad		1 264 265	1 139 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 321 315</b>	<b>1 234 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 652 947</b>	<b>2 517 108</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 007	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 007</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		351 843	243 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>351 843</b>	<b>243 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-350 836</b>	<b>-243 189</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 111	2 273 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		77 700 000	77 700 000
Sum varige driftsmidler		77 700 000	77 700 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		77 738 788	77 700 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		117 774	14 371
Sum fordringer		117 774	14 371
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 124	555 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 124	555 249
Sum omløpsmidler		631 898	569 620
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 370 687</b>	<b>78 269 620</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		43 045 321	41 743 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>43 045 321</b>	<b>41 743 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 225 321</b>	<b>41 923 210</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 811 955	13 030 519
Øvrig langsiktig gjeld		23 294 595	23 256 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 106 550</b>	<b>36 286 519</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 106 550</b>	<b>36 286 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 686	1 357
Leverandørgjeld		36 130	47 942
Skyldige offentlige avgifter			491
Annen kortsiktig gjeld			10 101
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 816</b>	<b>59 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 145 366</b>	<b>36 346 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 370 687</b>	<b>78 269 620</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379251

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 630 100  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLOMSTERDALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

#### 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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 990 630 100  
BLOMSTERDALEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 974 262	3 751 617
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 974 262</b>	<b>3 751 617</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	94 841
Annen driftskostnad		1 264 265	1 139 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 321 315</b>	<b>1 234 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 652 947</b>	<b>2 517 108</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 007	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 007</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		351 843	243 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>351 843</b>	<b>243 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-350 836</b>	<b>-243 189</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 111	2 273 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>



Organisasjonsnr: 990 630 100  
BLOMSTERDALEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		77 700 000	77 700 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		77 738 788	77 700 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		117 774	14 371
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 124	555 249
Sum omløpsmidler		631 898	569 620
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 370 687</b>	<b>78 269 620</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	43 045 321	41 743 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>43 045 321</b>	<b>41 743 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>43 225 321</b>	<b>41 923 210</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 811 955	13 030 519
Øvrig langsiktig gjeld	23 294 595	23 256 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>35 106 550</b>	<b>36 286 519</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>35 106 550</b>	<b>36 286 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 686	1 357
Leverandørgjeld	36 130	47 942
Skyldige offentlige avgifter		491
Annen kortsiktig gjeld		10 101
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>38 816</b>	<b>59 891</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>35 145 366</b>	<b>36 346 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 370 687</b>	<b>78 269 620</b>



Organisasjonsnr: 990 630 100  
BLOMSTERDALEN 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





# Årsmøte 2023

Blomsterdalen Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 6188





## Velkommen til årsmøte i Blomsterdalen 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:

25. april 2023 kl. 18:00, Liland ungdomshus.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring
5. Valg av tillitsvalgstyremedlem
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Blomsterdalen Borettslag**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

### **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. 6188 Årsrapport & årsregnskap 2022.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.500



## Styrets innstilling

Styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS har blitt sett på for året 2022. For boenheter mellom 30 og 80 leiligheter var gjennomsnittet kr 1821 pr boenhet.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65500

Sak 4

## Vedtektsendring

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det kom ingen forslag om endringer fra beboerne.

Styret i borettslaget fremmer følgende forslag:

### Punkt 8-1 Styret

Gammel ordlyd: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer."

endres til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil 3, men minst 2 andre medlemmer. I tillegg inntil 2 varamedlemmer."

## Forslag til vedtak

Punkt 8-1 i vedtektene godkjennes i samsvar med styrets forslag.



Sak 5

## Valg av tillitsvalgtestyremedlem

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Vassdal
- Merete Mjelva Isdahl

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Grevstad
- Dagfinn André Rein
- Jan Sigurd Johnsen

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:

- Astrid Rein Meidell

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Vassdal



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Astrid Rein Meidell	Lilandsvegen 7
Styremedlem	Merete Mjelva Isdahl	Lilandsvegen 5
Styremedlem	Vigdis Lygre	Lilandsvegen 7
Styremedlem	Inger Vassdal	Lilandsvegen 7
Varamedlem	Anette Grevstad	Lilandsvegen 7
Varamedlem	Jan Sigurd Johnsen	Lilandsvegen 9
Varamedlem	Dagfinn Andre Rein	Lilandsvegen 7

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Astrid Rein Meidell Lilandsvegen 7

### 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 Blomsterdalen Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Blomsterdalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990630100, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

113 136

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.

Blomsterdalen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid

- For første gang, kvinnelig leder og bare kvinnelige medlemmer i styret.
- 10 styremøter, 1 beboermøte, 1 dugnad og 1 HMS-runde.
- Forhandlet ny TV- og bredbåndsavtale med Telenor, med økning av nedlastningshastighet.
- Forhandlet frem ny service- og vedlikeholdskontrakt for våre 4 heiser.
- Installert automatisk døråpner i trappehuset finansiert 90% av tilskudd fra Miljøløftet i Obos.
- Installert nye leddbelysning i 3 heiser.
- Installert julebelysning i våre 2 hagepergola.
- Full led-belysning i indre bod-område.
- Har gjennomført service, reparasjoner og vedlikehold på skyvedører og skyvevinduer på våre glassaltaner.
- Festet plater til oppheng av ladere i garasjen (som dugnadsarbeid)
- Renset takene på blokk 5 og 7 (som dugnadsarbeid).
- Testing av brannalarmene er utført.
- Lovbestemt heiskontroll er utført.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 406 007.

### 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 Blomsterdalen Borettslag.

### Lån

Blomsterdalen Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 99 000.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blomsterdalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Blomsterdalen Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 302 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Bergen, den 22. februar 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## BLOMSTERDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 630 100, KUNDENR. 6188

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>509 729</b>	<b>432 745</b>	<b>509 729</b>	<b>593 083</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 302 111	2 273 919	863 745	566 643
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-631 900	-775 847	-693 000	-566 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-586 664	-1 421 088	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-193	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>83 354</b>	<b>76 984</b>	<b>170 745</b>	<b>643</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>593 082</b>	<b>509 729</b>	<b>680 474</b>	<b>593 726</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		631 898	569 620		
Kortsiktig gjeld		-38 816	-59 891		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>593 082</b>	<b>509 729</b>		



## BLOMSTERDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 630 100, KUNDENR. 6188

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		983 743	933 893	902 556	981 252
Innkrevde felleskostnader	2	1 381 077	1 378 944	1 344 444	1 506 748
Andre inntekter	3	22 778	17 692	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 387 598</b>	<b>2 330 529</b>	<b>2 247 000</b>	<b>2 488 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-44 841	-21 100	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-6 766	-6 584	-6 800	-7 100
Forretningsførerhonorar		-94 275	-91 175	-94 300	-99 000
Konsulenthonorar	7	-1 435	-132	-5 000	-5 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-229 035	-227 498	-315 000	-300 000
Forsikringer		-72 524	-68 078	-73 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-385 758	-359 698	-318 255	-406 007
Energi/fyring		-61 053	-48 325	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 556	-157 246	-165 000	-186 000
Andre driftskostnader	10	-232 663	-173 732	-67 600	-259 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 321 315</b>	<b>-1 234 509</b>	<b>-1 173 255</b>	<b>-1 470 357</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 066 283</b>	<b>1 096 020</b>	<b>1 073 745</b>	<b>1 017 643</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		586 664	1 421 088	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 652 947</b>	<b>2 517 108</b>	<b>1 073 745</b>	<b>1 017 643</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 007	0	0	0
Finanskostnader	12	-351 843	-243 189	-210 000	-451 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-350 836</b>	<b>-243 189</b>	<b>-210 000</b>	<b>-451 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 302 111</b>	<b>2 273 919</b>	<b>863 745</b>	<b>566 643</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 302 111	2 273 919		



**BLOMSTERDALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 630 100, KUNDENR. 6188**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	67 915 000	67 915 000
Tomt		9 785 000	9 785 000
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 738 788</b>	<b>77 700 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forsuddsbetalte kostnader		103 384	9 695
Andre kortsiktige fordringer	14	14 390	4 676
Driftskonto OBOS-banken		514 124	555 249
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>631 898</b>	<b>569 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 370 687</b>	<b>78 269 620</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Annen egenkapital	15	43 045 321	41 743 210
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>43 225 321</b>	<b>41 923 210</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 811 955	13 030 519
Borettsinnskudd	17	23 256 000	23 256 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	38 595	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>35 106 550</b>	<b>36 286 519</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	36 130	47 942
Skyldige offentlige avgifter	0	491
Påløpte renter	2 686	1 357
Annen kortsiktig gjeld	0	10 101
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>38 816</b>	<b>59 891</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	19	77 520 000	77 520 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.02.2023  
Styret i Blomsterdalen Borettslag

Astrid Rein Meidell /s/

Merete Mjelva Isdahl /s/

Vigdis Lygre /s/

Inger Vassdal /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 212 921
Kabel-Tv	168 156
Kapitalkostnader på IN-lån	949 299
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	34 444
Overført til kapitalkostnader	-983 743
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 381 077</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	22 778
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 778</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket gave for kr 545, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 766.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 435
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 435</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-122 686
Drift/vedlikehold elektro	-14 518
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 527
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 362
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 986
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-229 035</b>

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

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

Eiendomsskatt	-154 084
Vann- og avløpsavgift	-117 639
Renovasjonsavgift	-114 035
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-385 758</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 732
Lyspærer og sikringer	-2 970
Vaktmestertjenester	-136 448
Renhold ved firmaer	-25 941
Snørydding	-46 393
Andre fremmede tjenester	-532
Trykksaker	-693
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-545
Andre kontorkostnader	0
Telefon, annet	-3 424
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-350
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-232 663</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	814
Renter av sparekonto i OBOS-banken	193
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 007</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-351 843
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-351 843</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2008	67 915 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>67 915 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.113/bnr.136

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	14 390
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 390</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 465 821
Egenkapital fra IN tidligere	35 040 034
Egenkapital fra IN 2022	586 664
Reduksjon EK fra IN	-13 047 198
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>43 045 321</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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesats pr. 31.12.22 4,15%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2008	-54 264 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 193 447
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	631 900
Nedbetalt tidligere, IN	35 040 034
Nedbetalt i år, IN	586 664
	-11 811 955

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 811 955</b>
-----------------------------------	--------------------

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-23 256 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-23 256 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 595
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 595</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 256 000
Pantelån	11 811 955
Bregnede IN-forpliktelser	22 579 500
<b>TOTALT</b>	<b>57 647 455</b>

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

Bygninger	67 915 000
Tomt	9 785 000
<b>TOTALT</b>	<b>77 700 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601825. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år ved terminforfall **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 6188 **Selskapsnavn:** Blomsterdalen 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](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.