



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 963 286
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLOMSTERLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 425 111	1 357 351
Sum inntekter		1 425 111	1 357 351
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		899 648	896 829
Sum kostnader		990 928	988 109
Driftsresultat		434 183	369 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 484	226
Sum finansinntekter		1 484	226
Annen finanskostnad		91 233	89 130
Sum finanskostnader		91 233	89 130
Netto finans		-89 749	-88 904
Ordinært resultat før skattekostnad		344 434	280 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		344 434	280 338
Årsresultat		344 434	280 338
Totalresultat		344 434	280 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 434	280 338
Sum overføringer og disponeringer		344 434	280 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 461 314	34 461 314
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		464 246	464 246
Sum varige driftsmidler		34 925 560	34 925 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		34 953 573	34 925 560
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 317	41 292
Sum fordringer		39 317	41 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		556 603	521 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		556 603	521 995
Sum omløpsmidler		595 919	563 287
SUM EIENDELER		35 549 493	35 488 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 437 011	19 092 577
Sum opptjent egenkapital		19 437 011	19 092 577
Sum egenkapital		19 439 611	19 095 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 221 671	4 521 797
Øvrig langsiktig gjeld		11 724 274	11 696 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 945 945	16 218 197
Sum langsiktig gjeld		15 945 945	16 218 197
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		153 982	153 906
Leverandørgjeld		6 236	16 206
Annen kortsiktig gjeld		3 718	5 361
Sum kortsiktig gjeld		163 936	175 473
Sum gjeld		16 109 881	16 393 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 549 493	35 488 848



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358971

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 963 286
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLOMSTERLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 986 963 286
BLOMSTERLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 425 111	1 357 351
Sum inntekter		1 425 111	1 357 351
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		899 648	896 829
Sum kostnader		990 928	988 109
Driftsresultat		434 183	369 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 484	226
Sum finansinntekter		1 484	226
Annen finanskostnad		91 233	89 130
Sum finanskostnader		91 233	89 130
Netto finans		-89 749	-88 904
Ordinært resultat før skattekostnad			
		344 434	280 338
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		344 434	280 338
Årsresultat		344 434	280 338
Totalresultat		344 434	280 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 434	280 338
Sum overføringer og disponeringer		344 434	280 338



Organisasjonsnr: 986 963 286
BLOMSTERLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 461 314	34 461 314
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		464 246	464 246
Sum varige driftsmidler		34 925 560	34 925 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		34 953 573	34 925 560
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 317	41 292
Sum fordringer		39 317	41 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		556 603	521 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		556 603	521 995
Sum omløpsmidler		595 919	563 287
SUM EIENDELER		35 549 493	35 488 848
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 437 011	19 092 577
Sum opptjent egenkapital	19 437 011	19 092 577
Sum egenkapital	19 439 611	19 095 177
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 221 671	4 521 797
Øvrig langsiktig gjeld	11 724 274	11 696 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 945 945	16 218 197
Sum langsiktig gjeld	15 945 945	16 218 197
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	153 982	153 906
Leverandørgjeld	6 236	16 206
Annen kortsiktig gjeld	3 718	5 361
Sum kortsiktig gjeld	163 936	175 473
Sum gjeld	16 109 881	16 393 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 549 493	35 488 848



Organisasjonsnr: 986 963 286
BLOMSTERLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

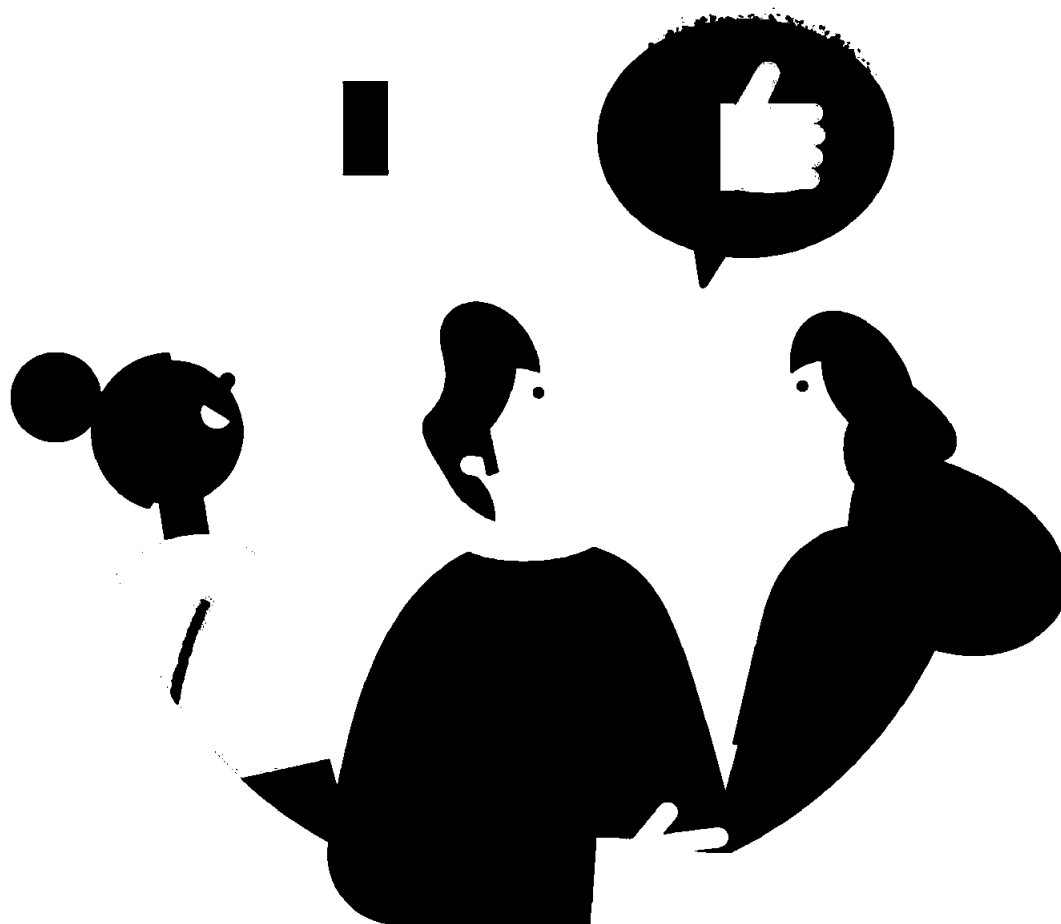
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

3613 Blomsterlia Borettslag





Til andelseierne i Blomsterlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. mars 2023 kl. 18.00 i Rosenlund Grendehus, Rosenlund 39.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Blomsterlia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Blomsterlia Borettslag
avholdes tirsdag 14.03.2023 kl. 18.00 i Rosenlund Grendehus, Rosenlund 39.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Godtgjørelse til styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bruk av gassgrill
 - B) Vedtektsendring alderskrav til andelseiere
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 14.02.2022
Styret i Blomsterlia Borettslag

Carsten Durban /s/ Bettina Berg /s/ Andreas Ekstrøm /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carsten Durban (2022-2024)	Skjellveien 15
Styremedlem	Bettina Berg (2022-2024)	Rosenlund 8 D
Styremedlem	Andreas Ekstrøm (2021-2023)	Lillegaard 24
Varamedlem	Dag Atle Jostem (2022-2023)	Rosenlund 6 C
Varamedlem	Lasse Syversen (2022-2023)	Rosenlund 2 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Dag Atle Jostem (2022-2023) Rosenlund 6 C

Varadelegert

Bettina Berg (2022-2023) Rosenlund 8 D

Valgkomiteen

Jorid Blomli Skukkestad (2022-2023) Rosenlund 8 C
Astrid Tasken (2022-2023) Rosenlund 10C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post blomsterlia@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Blomsterlia Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Blomsterlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986963286, i Fredrikstad kommune. Gårdsnr. 203 og bruksnr. 468

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.

Blomsterlia 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det ble avholdt 5 styremøter i 2022, hvor det totalt ble behandlet 52 saker.

Ordinær generalforsamling ble avholdt i mars.

Det har blitt gjennomført flere befaringer på, i og rundt bygningsmassen. Det har ikke vært større utfordringer tilknyttet bygningsmassen, utover fukt ifbm. radonviftene.

Situasjonen var ved årets utløp fortsatt uavklart, men løsning og forbedring anslås utført i 2023.

Innmeldte enkeltstående problemer er løpende tatt hånd om.

Brannvernet er ivaretatt ved å skifte batterier i alle røykvarslere og service av brannslukkere. Det har vært gjennomført femårs kontroll av det elektriske anlegget. I tillegg treårs kontroll av ventilasjonsanlegget.

Generalforsamlingen vedtok å utrede regelverk for lading av el-biler i 2022. Det skulle nedsettes et utvalg for å vurdere alle sidene av temaet og de løsningene som finnes på markedet.

Arbeidet med dette fortsetter videre inn i 2023. Det er en stor kostnad forbundet med slik installasjon og siden det ikke er mange elbiler på feltet enda har man valgt å ikke forhaste seg til første og beste løsning.

Borettslaget videreførte sin avtale med Telenor om leveranse av internett og tv-tjenester. Samtlige leiligheter fikk ny dekoder. Dessverre mistet vi signalene fra TV2 en periode grunnet kostnads konflikten som beskrevet i media før de endelig kom tilbake i slutten av januar.

Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 5% fra 01.01.2023 da det generelle prisnivået på faste utgifter har økt betydelig.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling fra Syversen AS i forbindelse med deling av kostnader til brøyting og strøing.

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 5 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.



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 budsjettert til ordinært drift- og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning på 10%. Ingen endring på eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsstøtten 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. Det er budsjettert like kostnader som

Forsikring

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

Lån

Blomsterlia Borettslag har følgende lån per 31.12.22:

IN-lån i Husbanken med fastrente t.o.m 01.02.2023.

Obos Banken med månedlig nedbetaling, 4,75% rente og restløpetid 9,5 år, restbeløp kr. 677.270.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontigent

Forretningsførerhonoraret er justert med 4,2% i 2023.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blomsterlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Blomsterlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Blomsterlia Borettslag

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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Sarpsborg, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



BLOMSTERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 986 963 286, KUNDENR. 3613

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	387 814	404 883	387 814	431 983
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	344 434	280 338	344 660	301 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-300 126	-297 407	-25 000	-301 000
Tilførte renter miljøkonto	-139	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	44 169	-17 069	319 660	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 983	387 814	707 474	431 983
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	595 919	563 287		
Kortsiktig gjeld	-163 936	-175 473		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 983	387 814		



Blomsterlia Borettslag

BLOMSTERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 963 286, KUNDENR. 3613

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		307 711	307 711	307 668	307 668
Innkrevde felleskostnader	2	1 102 200	1 049 640	1 102 332	1 157 332
Andre inntekter	3	15 200	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 425 111	1 357 351	1 410 000	1 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 780	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 000	-4 200	-5 000
Forretningsførerhonorar		-88 775	-86 610	-88 800	-94 000
Konsulenthonorar	7	-513	0	-10 300	-2 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	8	-150 286	-155 539	-104 000	-100 000
Forsikringer		-73 890	-62 397	-66 200	-95 500
Kommunale avgifter	9	-304 677	-315 424	-315 000	-320 000
Energi/fyring		-18 738	-12 498	-13 000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 919	-147 892	-153 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-105 900	-107 270	-128 700	-114 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-990 928	-988 109	-980 180	-992 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		434 183	369 242	429 820	473 000
DRIFTSRESULTAT		434 183	369 242	429 820	473 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 484	226	2 500	0
Finanskostnader	12	-91 233	-89 130	-87 660	-172 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 749	-88 904	-85 160	-172 000
ÅRSRESULTAT		344 434	280 338	344 660	301 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		344 434	280 338		



BLOMSTERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 963 286, KUNDENR. 3613

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 771 314	30 771 314
Tomt		3 690 000	3 690 000
Andre varige driftsmidler	14	464 246	464 246
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
SUM ANLEGGSMIDLER		34 953 573	34 925 560
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 271	41 289
Andre kortsiktige fordringer	15	46	3
Driftskonto OBOS-banken		451 185	417 453
Sparekonto OBOS-banken		105 418	104 543
SUM OMLØPSMIDLER		595 919	563 287
SUM EIENDELER		35 549 493	35 488 848
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Annen egenkapital	16	19 437 011	19 092 577
SUM EGENKAPITAL		19 439 611	19 095 177
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 221 671	4 521 797
Borettsinnskudd	18	11 696 400	11 696 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	27 874	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 945 945	16 218 197
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 236	16 206
Påløpte renter		34 008	36 123
Påløpte avdrag		119 974	117 783
Påløpte kostnader		3 718	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 361
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 936	175 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 549 493	35 488 848



Blomsterlia Borettslag

Pantstillelse	20	35 579 000	35 579 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 14.02.2023
Styret i Blomsterlia Borettslag

Carsten Durban /s/

Bettina Berg /s/

Andreas Ekstrøm /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.

SKATTETREKSKONTO

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.



Blomsterlia Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 102 200
Kapitalkostnader på IN-lån	307 668
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43
Overført til kapitalkostnader	-307 711
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 102 200

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ref. snøbrøyting 2020/21	15 200
SUM ANDRE INNTEKTER	15 200

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-513
SUM KONSULENTHONORAR	-513

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-13 887
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 433
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 456
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 458
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 053
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-150 286

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



Blomsterlia Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-59 893
Kommunale avgifter	-244 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-304 677

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 810
Vaktmestertjenester	-76 250
Andre fremmede tjenester	-273
Kopieringsmateriell	-524
Trykksaker	-1 503
Andre kontorkostnader	-356
Bankgebyr	-2 425
Velferdskostnader	-3 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 900

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	470
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 014
SUM FINANSINNTEKTER	1 484

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-68 296
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 937
SUM FINANSKOSTNADER	-91 233

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris 2005	30 759 000
Rekkverk 2008	12 314
SUM BYGNINGER	30 771 314

Tomten er eid.

Gnr.203/bnr.468

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Radonbrønner	
Tilgang 2018	274 500
Tilgang 2019	189 746
	464 246
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	464 246



Blomsterlia Borettslag

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	46
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 052 117
Egenkapital fra IN tidligere	15 459 952
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-8 075 058
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 437 011

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-boligkreditt (tidl.OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	262 019
Nedbetalt i år	60 711
	-677 270

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,83 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-22 880 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 636 232
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	239 415
Nedbetalt tidligere, IN	15 459 952
Nedbetalt i år, IN	0

-3 544 401

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 221 671
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-11 696 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 696 400



Blomsterlia Borettslag

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 696 400
Pantelån	4 221 671
Påløpte avdrag	119 974
Beregnete IN-forpliktelser	7 384 894
TOTALT	23 422 939

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

Bygninger	30 771 314
Tomt	3 690 000
TOTALT	34 461 314



SAK 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A. Kr. 80.000 er foreslått i styrehonorar for perioden 2022/2023.

SAK 4: INNKOMNE FORSLAG

A. Bruk av gassgrill

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det lempes delvis på husordensreglene med å tillate bruk av elektrisk- og gassgrill ved hver egen boenhet. Bruk av kullgrill vil fortsatt være forbudt.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres til å tillate bruk elektrisk- og gassgrill. ved hver egen boenhet.

B. Forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Vedtak krever 2/3 av avgitte stemmer. Av borettslagets vedtekter framgår 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. (2) Dette kan likevel bare skje til personer over 50 år.

Dette innebærer at alle nye andelseiere må være over 50 år. Bestemmelsen har medført at alderssammensetningen blant andelseierne har blitt høy og i liten grad med en spredning i alderssammensetning. En av konsekvensene av dette er at rekruttering av andelseiere til styreverv, samt gjennomføring av dugnader og annet praktisk arbeid av andelseierne har vært vanskelig gjennomførbart. Styret er av den oppfatning at en viss reduksjon av kravet til alder for nye andelseiere over tid kan bidra til at alderssammensetningen blant andelseierne blir yngre, og de nevnte oppgavene som har vært vanskelige å gjennomføre blir lettere å gjennomføre. Styret er også av den oppfatning at en mer spredt alderssammensetning vil være positivt for bomiljøet generelt. 17 Blomsterlia Borettslag

Styret foreslår derfor at alderskrav i bestemmelse 2-2 (2) for nye andelseiere endres fra 50 år til 40 år. Endring av vedtektsbestemmelsen 2-2 (2) krever videre godkjenning fra OBOS.

Forslag til vedtak: 1. Vedtektenes bestemmelse 2-2 (2) om krav til alder for overtakelse av andel endres til følgende ordlyd: «Dette kan likevel bare skje til personer over 40 år.»



SAK 5: VALV AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Andreas Ekstrøm Lillegaard 24, 1618

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bettina Berg Rosenlund 8 D, 1617

Carsten Durban Skjellveien 15, 1619

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lasse Syversen Rosenlund 2D, 1617

2. Tone Bergum Rosenlund 4B, 1617

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lasse Syversen Rosenlund 2D, 1617

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tone Bergum Rosenlund 4B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Astrid Tasken Rosenlund 10C

Vigdis Syversen Rosenlund 2D

I valgkomiteen for Blomsterlia Borettslag

Jorid Blomli Skukkestad
Astrid Tasken



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 891770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall, men på grunn av fastrenteavtale t.o.m. 01.02.2023 er ikke nye betingelser for nedbetaling mottatt fra Husbanken. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Installering av 13 stk radonvifter
2019 - 2019	Nye boddører, april
2018 - 2019	Installering av radonbrønner
2017 - 2017	Maling av fasader





Blomsterlia Borettslag

3613 Blomsterlia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Blomsterlia Borettslag



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.