



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 873 715
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 276 766	4 256 250
Sum inntekter		4 276 766	4 256 250
Kostnader			
Lønnskostnad		160 710	170 649
Annen driftskostnad		2 598 146	2 273 841
Sum kostnader		2 758 856	2 444 490
Driftsresultat		1 517 911	1 811 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 526	11 084
Sum finansinntekter		4 526	11 084
Annen finanskostnad		912 761	955 208
Sum finanskostnader		912 761	955 208
Netto finans		-908 235	-944 124
Ordinært resultat før skattekostnad		609 676	867 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		609 676	867 635
Årsresultat		609 676	867 635
Totalresultat		609 676	867 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 676	867 635
Sum overføringer og disponeringer		609 676	867 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 026 171	41 026 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		93 438	100 831
Sum fordringer		93 438	100 831
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 278	2 829 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 278	2 829 992
Sum omløpsmidler		2 307 716	2 930 823
SUM EIENDELER		43 333 887	43 956 994

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 853 743	9 463 419
Sum opptjent egenkapital		-8 853 743	-9 463 419
Sum egenkapital		-8 848 143	-9 457 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 716 787	38 012 257
Øvrig langsiktig gjeld		14 947 400	14 947 400
Sum annen langsiktig gjeld		51 664 187	52 959 657
Sum langsiktig gjeld		51 664 187	52 959 657
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215 658	215 188
Leverandørgjeld		267 977	223 968
Skyldige offentlige avgifter		2 927	11 665
Annen kortsiktig gjeld		31 281	4 334
Sum kortsiktig gjeld		517 843	455 156
Sum gjeld		52 182 030	53 414 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 333 887	43 956 994



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 542640

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 873 715
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 276 766	4 256 250
Sum inntekter		4 276 766	4 256 250
Kostnader			
Lønnskostnad		160 710	170 649
Annen driftskostnad		2 598 146	2 273 841
Sum kostnader		2 758 856	2 444 490
Driftsresultat		1 517 911	1 811 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 526	11 084
Sum finansinntekter		4 526	11 084
Annen finanskostnad		912 761	955 208
Sum finanskostnader		912 761	955 208
Netto finans		-908 235	-944 124
Ordinært resultat før skattekostnad		609 676	867 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		609 676	867 635
Årsresultat		609 676	867 635
Totalresultat		609 676	867 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 676	867 635
Sum overføringer og disponeringer		609 676	867 635



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 026 171	41 026 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		93 438	100 831
Sum fordringer		93 438	100 831
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 278	2 829 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 278	2 829 992
Sum omløpsmidler		2 307 716	2 930 823
SUM EIENDELER		43 333 887	43 956 994
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 853 743	9 463 419
Sum opptjent egenkapital	-8 853 743	-9 463 419
Sum egenkapital	-8 848 143	-9 457 819
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 716 787	38 012 257
Øvrig langsiktig gjeld	14 947 400	14 947 400
Sum annen langsiktig gjeld	51 664 187	52 959 657
Sum langsiktig gjeld	51 664 187	52 959 657
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	215 658	215 188
Leverandørgjeld	267 977	223 968
Skyldige offentlige avgifter	2 927	11 665
Annen kortsiktig gjeld	31 281	4 334
Sum kortsiktig gjeld	517 843	455 156
Sum gjeld	52 182 030	53 414 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 333 887	43 956 994



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

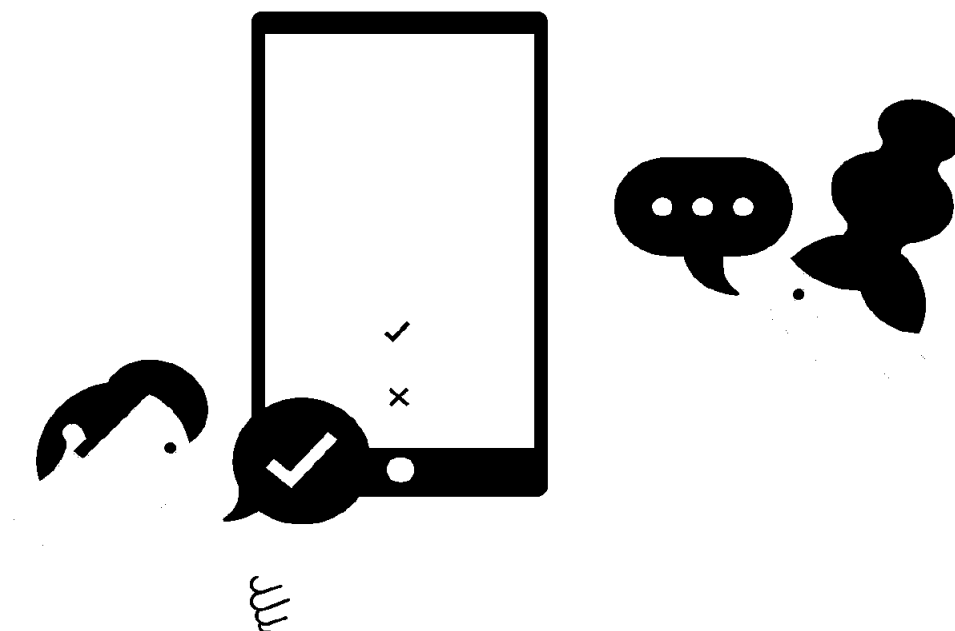
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Flaktveithaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. juni - 21. juni 2022

Selskapsnummer: 6146





Velkommen til årsmøte i Flaktveithaugen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6146>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Trenningsapparater på lekeplassen?
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaktveithaugen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steinar Johansen og Tone Grønås

Sak 3

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. 6146 Årsregnskap og årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 800.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 132 800.

Sak 5

Trenningsapparater på lekeplassen?

Forslag fremmet av:

Mario Stefan Grosu

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hei,

Helt siden eg har flyttet her, eg har alltid vurdert om hvorfor lekeplassen er ikkje brukt så mye.

Det er synd å la plassen gå vild og ødelagt.

Styrets innstilling

Forslag om at styret jobber vidare med dette og innhenter priser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Trenningsapparater på lekeplassen?
- Mot Trenningsapparater på lekeplassen?



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hva hvis vi kan ha noe trenningsapparater montert på en liten del av lekeklassen?

Det må ikke være så komplisert som trenningsparken ved Rolland kunstgress.

Kanskje en "pull-up bar" i to eller tre forskjellige størrelser?

Også en "dip bar". (bilde i Example 02)

Vi slipper å pusse opp hele bakken; Mange steder er det lagt trebark på den. (bilde i Example 01)

Eg tror ikke det er så dyrt.

2. Forslag om at styret jobber videre med dette og innhenter priser

Vedlegg

2. Example02.jpg

3. Example01.jpg

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer i prioritert rekkefølge. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Mette Johnsen
- Bjorn Thore Knudsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thor Steenersen
- Tone Grønås



Sak 8

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:

- Steinar Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thor Steenersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Johansen	Krāvasslia 45
Nestleder	Tone Grønås	Krāvasslia 45
Styremedlem	Sverre Østvold	Krāvasslia 43
Styremedlem	Therese Froestad	Krāvasslia 47
Styremedlem	Bjørn Thore Knudsen	Krāvasslia 41
Varamedlem	Kurt Inge Egge	Krāvasslia 47
Varamedlem	Anne Mette C Johnsen	Krāvasslia 41
Varamedlem	Thor M. Steenersen	Krāvasslia 45

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Steinar Johansen		Krāvasslia 45
Varadelegert		
Thor M. Steenersen		Krāvasslia 45

Generelle opplysninger om Flaktveithaugen Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Flaktveithaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941873715, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Krāvasslia 41-49

Gårds- og bruksnummer:
206 783

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.

Flaktveithaugen Borettslag har ingen ansatte. Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 16 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 276 766.
Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 758 856.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 609 676 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført for å redusere udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 789 873 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 867 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Det er budsjettet i underkant av kr 670 000 til kommunale avgifter i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med estimert beløp når budsjettet ble satt høst 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Flaktveithaugen Borettslag.

Lån

Flaktveithaugen Borettslag har lån i Husbanken og Obos Boligkreditt AS.

Husbanken:

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,48 %. Løpetiden er 30 år.

Obos Boligkreditt AS:

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 8 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med kr 115 000.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 1.1.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Flaktveithaugen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Flaktveithaugen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 609.676. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 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 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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>

Bergen, den 26.05.2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 873 715, KUNDENR. 6146

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 475 667	2 868 881	2 475 667	1 789 873
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	609 676	867 635	1 228 106	959 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 295 470	-1 260 849	-1 295 000	-1 321 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-685 794	-393 214	-66 894	-361 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 789 873	2 475 667	2 408 773	1 428 273
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 307 716	2 930 823		
Kortsiktig gjeld	-517 843	-455 156		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 789 873	2 475 667		



FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 873 715, KUNDENR. 6146

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 256 406	4 245 985	4 257 000	4 414 000
Ladepunkt		0	0	-5 000	0
Andre inntekter	3	20 360	10 265	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 276 766	4 256 250	4 252 000	4 414 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 910	-39 149	-18 894	-18 800
Styrehonorar	5	-132 800	-131 500	-134 000	-132 800
Revisjonshonorar	6	-7 884	-7 709	-8 000	-8 100
Andre honorarer		0	-2 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-111 240	-108 735	-112 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-52 438	-16 168	-10 000	-50 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	0
Drift og vedlikehold	8	-1 004 204	-796 114	-462 000	-867 000
Forsikringer		-189 602	-211 725	-204 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-682 541	-655 343	-680 000	-669 400
Energi/fyring		-108 903	-35 886	-70 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 650	-217 827	-218 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-208 484	-210 634	-212 800	-199 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 758 856	-2 444 490	-2 140 894	-2 564 600
DRIFTSRESULTAT		1 517 911	1 811 760	2 111 106	1 849 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 526	11 084	20 000	0
Finanskostnader	12	-912 761	-955 208	-913 000	-890 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-908 235	-944 124	-893 000	-890 000
ÅRSRESULTAT		609 676	867 635	1 218 106	959 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		609 676	867 635		



FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 873 715, KUNDENR. 6146

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 918 035	38 918 035
Tomt		2 108 135	2 108 135
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		41 026 171	41 026 171
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		93 375	97 221
Andre kortsiktige fordringer	15	63	3 611
Driftskonto OBOS-banken		235 671	559 932
Driftskonto OBOS-banken II		7 215	16 484
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 792	8 500
Sparekonto OBOS-banken		1 969 601	2 245 075
SUM OMLØPSMIDLER		2 307 716	2 930 823
SUM EIENDELER		43 333 887	43 956 994
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Udekket tap	16	-8 853 743	-9 463 419
SUM EGENKAPITAL		-8 848 143	-9 457 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 716 787	38 012 257
Borettsinnskudd	18	14 947 400	14 947 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 664 187	52 959 657
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		267 977	223 968
Skyldige offentlige avgifter	19	2 927	11 665
Påløpte renter		215 658	215 188
Annen kortsiktig gjeld	20	31 281	4 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		517 843	455 156



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 333 887	43 956 994
Pantstillelse	21	62 240 000	72 240 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.04.2022

Styret i Flaktveithaugen Borettslag

Steinar Johansen /S/

Sverre Østvold /S/

Therese Froestad /S/

Bjørn Thore Knudsen /S/

Tone Grønås /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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

3 871 560



Kabel-Tv	217 056
Renhold	95 424
Dugnad	50 400
Lån/Renter	21 924
Avregning finanslån 2021	42
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 256 406

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil lading	20 135
Nøkler	75
Utleie	150
SUM ANDRE INNTEKTER	20 360

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-8 050
Arbeidsgiveravgift	-19 860
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 910

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 2020/2021, og er på kr 132 800.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 778, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 884.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 063
Bergen Eiendomsrådgivning AS	-49 375
SUM KONSULENTHONORAR	-52 438

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tertnes Entreprenør AS	-568 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-568 750
Drift/vedlikehold bygninger	-232 100
Drift/vedlikehold VVS	-131 786



Drift/vedlikehold elektro	-494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 139
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 691
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 650
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 004 204

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-184 409
Vann- og avløpsavgift	-329 837
Feieavgift	-2 310
Renovasjonsavgift	-165 986
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-682 541

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 096
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 278
Verktøy og redskaper	-2 207
Telefon-/kontormaskiner	-6 790
Driftsmateriell	-2 739
Lyspærer og sikringer	-4 525
Vakthold	-2 743
Renhold ved firmaer	-90 859
Snørydding	-55 575
Andre fremmede tjenester	-291
Trykksaker	-2 630
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 778
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-790
Drivstoff biler, maskiner osv.	-616
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-1 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 484

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 526
SUM FINANSINNEKTER	4 526

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-854 725
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-58 036
SUM FINANSKOSTNADER	-912 761

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	37 453 335
Kostpris/bokført verdi 2014 Rehabilitering	1 249 700
Kostpris/bokført verdi 2018 ladeanlegg	193 500
Tilgang 2019 ladeanlegg	21 500
SUM BYGNINGER	38 918 035

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.206/bnr.783

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfukter**

Tilgang 2010	43 588	
Avskrevet tidligere	-43 587	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning finanslån	63
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	63

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,48 %. Løpetiden er 30 år.



	-36 500	
Opprinnelig 2015	000	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-34 500 000
OBOS BOLIGKREDITT AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2015	-9 900 600	
Nedbetalt tidligere	6 388 343	
Nedbetalt i år	1 295 470	
		-2 216 787
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 716 787

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HUSBANKEN	Første avdrag er 01/01- 2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023	
47		1 450
46		1 500
1, 4, 5, 7, 14, 16		1 550
19, 27, 36, 39, 48, 51		1 550
3, 6, 17, 26, 37, 49		1 700
50		1 700
33		1 800
8, 9, 10, 15, 18, 20		1 850
21, 22, 28, 29, 30, 35		1 850
38, 40, 41, 42, 52, 53		1 850
54		1 850
11, 12, 23, 24, 34, 44		1 950
45		1 950
2, 13, 25		2 000
31, 32, 43, 55, 56		2 050

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-14 947 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 947 400

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 792
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 135
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 927

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-31 281
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 281

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 947 400
Pantelån	36 716 787
TOTALT	51 664 187

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

Bygninger	38 918 035
Tomt	2 108 135
TOTALT	41 026 170



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Etter den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2021 og frem til generalforsamling 14. juni 2022 har styret avholdt til sammen 8 styremøter.

Styret har behandlet 2 skriftlige henvendelser i perioden.

Vi har hatt 2 forsikringssaker siden forrige generalforsamling.

Oppgradering av Gjesteparkeringsplassen

Gjesteparkeringsplassen er utvidet så langt det har vært praktisk mulig for å få plass til flere gjester og besøkende. Det er satt opp nye murer, asfaltert på nytt og merket opp nye, skråstilte plasser til personbiler (max.5,3meter). Det er fremdeles ganske trangt så det er viktig at alle parkerer innenfor de oppmerkede felt og helt inntil muren slik at det blir så god plass som mulig. Store og tunge biler er det ikke plass til og asfaltdekket er heller ikke dimensjonert for det (kan begynne å synke hvis tunge biler står parkert). Hvis dette ikke blir respektert vil en bli nødt til å vurdere andre løsninger for gjesteparkering. I tillegg til dette har det kommet et nytt «velkommen-til-oss»-skilt.

Kantstein i «rundkjøring» ved garasjen

Det er støpt opp ny kant i rundkjøringen.

Dugnadsutvalg planer og arbeid

Dugnadsutvalget har i perioden bestått av: Marek Papciak, Julietta Baeza, Trond Madsen, Bahram Smolan og Kurt I. Egge. Det har vært avholdt 3 fellesdugnader og plenklipp har vært utført utenom fellesdugnadene av en gruppe frivillige entusiaster.

Utskriftning av belysning i gangene

Alle takarmaturer i gangene er skiftet ut med ledbelysning. Alle utendørs lamper er/eller holder på å bli ombygget til led i disse dager.

Betongveggene i garasjen

Vi fikk i 2019 en tilstandsrapport fra firmaet Ødegård & Lund AS som viser forhøyede kloride nivåer i betongkonstruksjonen i garasjen. Dette må utbedres på et tidspunkt, men har ikke umiddelbar hast. Styret har satt ned en arbeidsgruppe som skal vurdere og kostnadsberegne dette og arbeider videre med å undersøke om det finnes andre løsninger og evt innhente flere tilbud. I 2021 har vi valgt en prosjektleder for dette arbeidet som har laget til anbudsdokumenter og vi forventer å få inn tilbud innen 10. mai.

Husstyre/velferd – utgått pga Covid-19

Pga Covid-19 har det ikke vært noen aktiviteter i forbindelse med husstyret/velferd. Fellesleiligheten har vært utleid flere ganger i 2022. Her har vi åpnet for reservasjon via Vibbo.

Kommentar til den teoretiske oppstillingen i regnskapet om potensiell fremtidig husleieøkning i 2024.

Styret vil komme med en kommentar til potensiell fremtidig husleieøkning som står oppført i regnskapet. Bakgrunnen er uttallige henvendelser fra mange ulike meglere og potensielle



kjøpere som blir veldig bekymret over det som står der. Selv om det tydelig står at det er borettslagets styre som bestemmer en evt husleieøkning og at endringen er potensiell, er tilbakemeldingene til styret at mange er bekymret og tror at de månedlige økte kostnadene kommer til å økes med det oppgitte beløp pr leilighet.

Styret ønsker derfor å presisere at når avdragene på Husbanklånet begynner å løpe, vil OBOS-lånet være nedbetalt i sin helhet.

De totale månedlige kostnadene vil da i utgangspunktet ikke øke fra 1/1-2024 som følge av avdragene så sant lånebetingelsene og rentene beholdes noenlunde uendret. Dette har vært styrets plan helt siden rehabiliteringen var ferdig i 2014, og det er fortsatt gjeldende plan.

Planene må imidlertid ikke oppfattes som noen garanti for at det ikke kan bli fremtidige husleieøkninger generelt. Som ellers i samfunnet kan det oppstå uforutsette hendelser, generell prisstigning, økning i renter, økte kommunale utgifter, endring i strømpriser, indeksreguleringer med mer. Styret plikter å vurdere dette fortløpende og evt foreta endringer i felleskostnadene hvis det anses nødvendig.

Salg av boliger

Siden forrige generalforsamling er 5 leiligheter blitt solgt i borettslaget.

Omsatte leiligheter i 2021/2022:

Størrelse	Akseptdato	Salgssum
2-roms	6/8-21	1 500 000
4-roms	2/6-21	2 300 000
2-roms	6/1-22	1 680 000
2-roms	2/3-22	2 150 000
4-roms	25/5-22	2 950 000

**Styret**

Styret kan nås på e-post flaktveithaugen@styrerrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 91300160. 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 hos Gjensidige.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



STYRETS ARBEID FREMOVER

Betongveggene i garasjen

I 2021 har vi valgt en prosjektleder for dette arbeidet som har laget til anbudsdokumenter og vi forventer å få tilbud innen 10. mai Det vil bli kalt inn til et beboermøte når vi har fått inn tilbud og fått oversikt over kostnadsbildet. Dette arbeidet vil ha hovedfokus i 2022/23.

Dugnads/grøntarbeid fremover

Ny dugnadsleder for neste periode er Atle Nepstad. Nærmere informasjon om øvrige deltakere i dugnadsutvalget vil bli informert via Vibbo da dette ikke er avklart i skrivende stund.

Kantstein i «rundkjøring» ved garasjen

Det vil bli fylt i jord samt egnet beplantning i områdene rundt.

Gjesteparkeringsplassen

Her vil det bli satt opp gjerder på de nye murene, samt beplante området.

Skråning foran fellesgarasjen

Det er satt av penger til å beplante skråningen utenfor garasjen. Dette vil bli gjort av anleggsgartner.

Utskifting av vannrør i leiligheter

På grunn av eldre/dårlige vannrør og lekkasjer, vil styret også i kommende periode fortsette med å bidra til utskifting av disse inntil en gitt kostnad pr leilighet. Dette er i tråd med våre langsiktige planer slik at vi får en kontrollert og planlagt utskifting av alle rør. Borettslaget dekker kostnaden med utskifting av eldre rør til «rør-i-rør system til bad, wc og vaskerom i forbindelse med rehabilitering. Det vil også bli gitt støtte til ny sluk dersom dette er påkrevd. Styret er nødt til å sette en økonomisk ramme som samsvarer med det inneværende årets budsjett, og derfor er det begrenset hvor mange som kan få søknaden innvilget pr år. Søknaden skal derfor styrebehandles før evt. godkjenning blir gitt. Styret har utarbeidet eget skjema som skal benyttes ved søknad om støtte til utskifting av rør. Dette er delt ut til alle beboere, og finnes også på Vibbo samt i den reviderte infopermen utdelt 2020.

Det er viktig å presisere at dette er et tilbud til beboere som ønsker å rehabilitere bad/vaskerom etc, ikke et pålegg. Hvis en velger utenpåliggende rør i stedet for rør-i-rør vil det ikke bli så omfattende og kostbart.

6146 Flaktveithaugen 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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

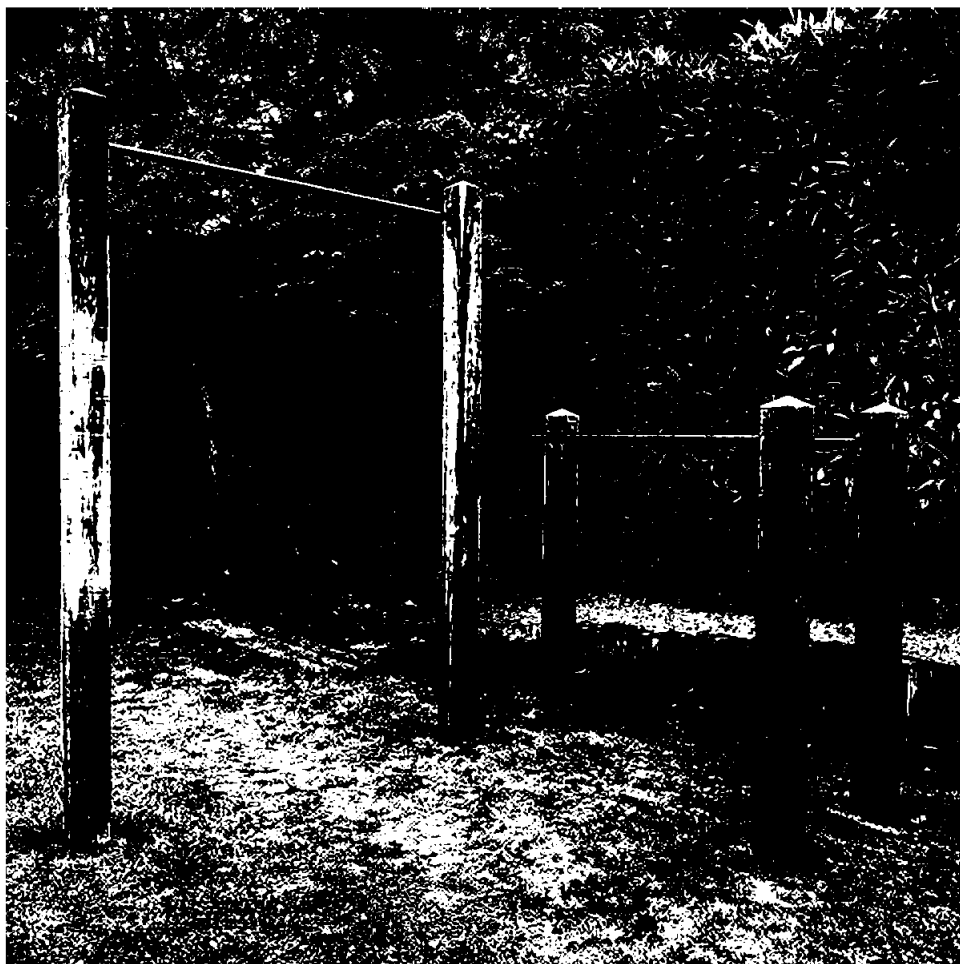
Telefon: 02333

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.

Vedlegg 2 til sak 5. Trenningsapparater på lekeplassen?



Vedlegg 3 til sak 5. Trenningsapparater på lekeplassen?





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.22

Selskapsnummer: 6146 **Selskapsnavn:** Flaktveithaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Steinar Johansen og Tone Grønås</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 132 800.

- For
 Mot

Sak 5 Trenningsapparater på lekeklassen?

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For trenningsapparater på lekeklassen?
 Mot trenningsapparater på lekeklassen?

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Hva hvis vi kan ha noe trenningsapparater montert på en liten del av lekeklassen?

Det må ikke være så komplisert som trenningsparken ved Rolland kunstgress.

Kanskje en "pull-up bar" i to eller tre forskjellige størrelser?
Også en "dip bar". (bilde i Example 02)

Vi slipper å pusse opp hele bakken; Mange steder er det lagt trebark på den. (bilde i Example 01)

Eg tror ikke det er så dyrt.

- Forslag om at styret jobber videre med dette og innhenter priser

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Anne Mette Johnsen

Bjorn Thore Knudsen

Varamedlem (2 skal velges)

Thor Steenersen

Tone Grønås

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Steinar Johansen

Varadelegat (1 skal velges)

Thor Steenersen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.