



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAENGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 200 888	1 200 888
Sum inntekter		1 200 888	1 200 888
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		560 625	2 189 764
Sum kostnader		594 855	2 222 794
Driftsresultat		606 033	-1 021 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 252	5 196
Sum finansinntekter		14 252	5 196
Annen finanskostnad		89 708	111 667
Sum finanskostnader		89 708	111 667
Netto finans		-75 456	-106 471
Ordinært resultat før skattekostnad		530 577	-1 128 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		530 577	-1 128 377
Årsresultat		530 577	-1 128 377
Totalresultat		530 577	-1 128 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 577	-1 128 377
Sum overføringer og disponeringer		530 577	-1 128 377



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		1 098 482	1 098 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 388	58 388
Sum varige driftsmidler		1 156 870	1 156 870
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		1 156 970	1 156 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 679	
Sum fordringer		8 679	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 035	280 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 035	280 259
Sum omløpsmidler		584 714	280 259
SUM EIENDELER		1 741 685	1 437 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 796 184	3 326 761
Sum opptjent egenkapital		-2 796 184	-3 326 761
Sum egenkapital		-2 794 384	-3 324 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 392 840	4 613 273
Øvrig langsiktig gjeld		142 200	142 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 535 040	4 755 473
Sum langsiktig gjeld		4 535 040	4 755 473
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		517	499
Leverandørgjeld		322	6 101
Annen kortsiktig gjeld		190	118
Sum kortsiktig gjeld		1 029	6 718
Sum gjeld		4 536 069	4 762 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 741 685	1 437 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423097

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAENGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 200 888	1 200 888
Sum inntekter		1 200 888	1 200 888
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		560 625	2 189 764
Sum kostnader		594 855	2 222 794
Driftsresultat		606 033	-1 021 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 252	5 196
Sum finansinntekter		14 252	5 196
Annen finanskostnad		89 708	111 667
Sum finanskostnader		89 708	111 667
Netto finans		-75 456	-106 471
Ordinært resultat før skattekostnad		530 577	-1 128 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		530 577	-1 128 377
Årsresultat		530 577	-1 128 377
Totalresultat		530 577	-1 128 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 577	-1 128 377
Sum overføringer og disponeringer		530 577	-1 128 377



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA 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		1 098 482	1 098 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 388	58 388
Sum varige driftsmidler		1 156 870	1 156 870
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		1 156 970	1 156 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 679	
Sum fordringer		8 679	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 035	280 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 035	280 259
Sum omløpsmidler		584 714	280 259
SUM EIENDELER		1 741 685	1 437 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 796 184	3 326 761
Sum opptjent egenkapital	-2 796 184	-3 326 761
Sum egenkapital	-2 794 384	-3 324 961
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 392 840	4 613 273
Øvrig langsiktig gjeld	142 200	142 200
Sum annen langsiktig gjeld	4 535 040	4 755 473
Sum langsiktig gjeld	4 535 040	4 755 473
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	517	499
Leverandørgjeld	322	6 101
Annen kortsiktig gjeld	190	118
Sum kortsiktig gjeld	1 029	6 718
Sum gjeld	4 536 069	4 762 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 741 685	1 437 229



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA 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

Flaengrenda Borettslag

2. juni 2022

Selskapsnummer: 175





Velkommen til årsmøte i Flaengrenda 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:

2. juni 2022 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

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 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 møteleder 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 styrehonorar
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaengrenda 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. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 4

Vedtaksendring - 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 vedtaksendring 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 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt ett styremedlem for 1 år. Det skal også velges to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Edvardsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer Høybråten Linde

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrikke Gjestvang
- Hege Marie Kihl



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:

- Jan Edvardsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christer Høybråten Linde

Sak 7

Valgkomite

Det skal velges kandidater for valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Glenn Andre Næss
- Karin Jevnehagen Sander



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Opkvitne	Flaengrenda 18
Nestleder	Anne Bay	Flaengrenda 32
Styremedlem	Christer Høybråten Linde	Flaengrenda 24
Varamedlem	Fredrikke Gjestvang	Flaengrenda 6
Varamedlem	Hege Marie Kihl	Flaengrenda 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Håkon Opkvitne		Flaengrenda 18
Varadelegert		
Christer Høybråten Linde		Flaengrenda 24

Valgkomiteen

Glenn Andre Næss	Flaengrenda 30
Karin Jevnehagen Sander	Flaengrenda 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Flaengrenda Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Flaengrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712342, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Flaengrenda 6-40

Gårds- og bruksnummer:

93 277

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 1985 er på 5 374 m².

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.

Flaengrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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 noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 200 888.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 594 855.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsatt innkjøp av robotgressklipper.

Resultat

Årets resultat på kr 530 577 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 583 685 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 211 500 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Flaengrenda Borettslag.

Lån

Flaengrenda Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken med månedlig forfall, og en flytende rentesats på 2,4% pr. mars 2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Flaengrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Flaengrenda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0401 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Flaengrenda Borettslag

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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FLAENGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

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.	273 541	1 609 766	273 541	583 685
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	530 577	-1 128 377	305 373	271 220
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-220 433	-207 847	-222 000	-222 882
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	310 144	-1 336 224	83 373	48 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	583 685	273 541	356 914	632 023
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	584 714	280 259		
Kortsiktig gjeld	-1 029	-6 718		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	583 685	273 541		



FLAENGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 200 888	1 200 888	1 201 000	1 201 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 200 888	1 200 888	1 201 000	1 201 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 625	-4 295	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-35 385	-34 520	-36 000	-36 800
Konsulenthonorar	6	-3 951	-3 489	-5 000	-6 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-21 392	-1 625 794	-211 500	-211 500
Forsikringer		-115 646	-107 384	-113 000	-121 500
Kommunale avgifter	8	-189 540	-185 875	-187 597	-194 900
Energi/fyring		-2 165	-3 446	-2 200	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 882	-123 121	-127 000	-132 000
Andre driftskostnader	9	-55 439	-98 240	-81 500	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-594 855	-2 222 794	-805 627	-837 530
DRIFTSRESULTAT		606 033	-1 021 906	395 373	363 470
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 252	5 196	0	0
Finanskostnader	11	-89 708	-111 667	-90 000	-92 250
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 456	-106 471	-90 000	-92 250
ÅRSRESULTAT		530 577	-1 128 377	305 373	271 220
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 128 377		
Reduksjon udekket tap		530 577	0		



FLAENGREDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	882 100	882 100
Tomt		216 382	216 382
Andre varige driftsmidler	13	58 389	58 389
Aksjer og andeler	14	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		1 156 971	1 156 971
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 679	0
Driftskonto OBOS-banken		201 741	256 509
Sparekonto OBOS-banken		374 295	23 750
SUM OMLØPSMIDLER		584 714	280 259
SUM EIENDELER		1 741 685	1 437 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-2 796 184	-3 326 761
SUM EGENKAPITAL		-2 794 384	-3 324 961
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 392 840	4 613 273
Borettsinnskudd	17	142 200	142 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 535 040	4 755 473
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		322	6 101
Påløpte renter		517	499
Annen kortsiktig gjeld	18	190	118
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 029	6 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 741 685	1 437 229
Pantstillelse	19	5 142 200	5 142 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.04.2022
Styret i Flaengrenda Borettslag

Håkon Opkvitne /s/

Christer Høybråten Linde /s/

Anne Bay /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 128 168
TV/bredbånd	68 904
Leietillegg påbygg	3 816
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 200 888

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 860
Andre konsulenthonorarer	-90
SUM KONSULENTHONORAR	-3 951

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 875
Drift/vedlikehold VVS	-1 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 998
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 392

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-115 975
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-69 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 540

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 480
Snørydding	-17 064
Gressklipping	-29 000
Andre fremmede tjenester	-253
Trykksaker	-1 034
Andre kontorkostnader	-1 788
Porto	-412
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-348
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 439

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	545
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 707
SUM FINANSINNTEKTER	14 252

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-89 708
SUM FINANSKOSTNADER	-89 708

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

Kostpris/Bokf.verdi 1953	832 100
Oppskrevet 1976	50 000
SUM BYGNINGER	882 100

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.93/bnr.277

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ballbinge		
Tilgang 2003	10 188	
Avskrevet tidligere	-10 187	
		1
Takanlegg, reparasjoner (Avskrives ikke)		
Tilgang 2019	58 388	
		58 388
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		58 389

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel på kr 100,- i Grorud Samfunnshus.

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-3 192 966	
Nedbetalt tidligere	-1 420 307	
Nedbetalt i år	220 433	
		-4 392 840
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 392 840

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

Opprinnelig 1953	-142 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-142 200

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-190
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-190

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 200
Pantelån	4 392 840
TOTALT	4 535 040

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

Bygninger	882 100
Tomt	216 382
TOTALT	1 098 482



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har vært avholdt få ordinære styremøter i 2021 på grunn av covid-19, og fordi det ikke har vært gjennomført så mange saker.

Saker som ble gjennomført i 2021:

- Noe gjenstående malearbeider i nr.6 til 16, og utbedring av dårlig utført malearbeider fra 2020.
- Byttet ut pulverapparater i samtlige leiligheter.

Bortsett fra å male gjerder er det pr. d.d. ikke planlagt nye vesentlige arbeider i borettslaget i 2022.

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Borettslags-service om gressklipping og Vaktmesterkompaniet om snøbrøyting.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89193412. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Flaengrenda Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av tak i nr. 6 tom. nr.16
2020	Maling av nr. 6 tom. nr. 1
2019	Skiftet alle vinduer og balkongdører
2019	Malt balkonger husrekke nr.30 tom nr.40
2019	Malt hele husrekke nr.18 tom. nr.28



2019	Skiftet glass i vindskjermer balk. nr.40	
2018	rehabilitering av tak i nr. 18 til 28*	*Revet gammel takstein og takpapp, opprettet nytt overtak med lufting gjennom hull og lyrer, nye beslag, branntetting mellom leiligheter i nytt tak, nye takrenner og tak-nedløp, nye pipebeslag, ny takstein på tak og vindfang, ny tilkomst for feier og feierplattform.
2018	Montert snøfangere	Montert snøfangere på kjøkkenside nr.30 til 32, og på stueside i nr.30 til 40.
2018	Skiftet alle vinduer i leilighet nr.38*	Skiftet alle vinduer i leilighet nr.38 (prøveleilighet for beslutning om nye typer i øvrige leiligheter).
2018	ny takstein på vindfang i nr.8 til 16.	
2018	ny takstein på vindfang i nr.30 til 40.	
2016	rehab. loft og tak, maling og vask	Rehabilitering av loft og tak (nr. 34 tom 40). Vask av alle husene og maling av nr. 30 tom 40.
2014	Rehabilitering av loft og tak	Rehabilitering av loft og tak, maling av gjerde.
2013	Etablert fellesbod	Etablert fellesbod, oppgradert kabel-TV/bredbånd anlegg.
2007	Malt gjerde mot veien	og avviklet bomberom i nr. 34.
2006	Beiset alle bygninger	Etablert porter som trafikksikringstiltak og fått ny asfalt på plass.
2005	Utarbeidet byggehåndbok	Utarbeidet byggehåndbok tilrettelagt for individuell utbygging, tilrettelagt for fremtidig felles belysning, nytt gjerde langs justert grense mot Møllerstua borettslag, drenering med utvendig isolasjon av inngangssiden og gavlsider, etablert dreneringskammer for tak-vann, etablert tre dreneringskummer i veie, nedsenking av veien med nytt gruslag, nye bøttemurer, avviklet bomberom.
2004	Oppmåling/justering av tomtegrensa	Oppmåling/justering av tomtegrensa mot Møllerstua borettslag
2002	Utvidelse av veien ved hus nr. 1	
2000	Nytt kabelanlegg	Nytt kabelanlegg, nytt gjerde og utområdet oppgradert.
1999 - 2000	Nytt panel og tilleggisolering	Nytt panel og tilleggisolering av utvendige vegger, nye verandaer, forsterkning av tak, nye inngangsdører, drenering av verandasiden(sydsiden), nye separate sikringsskap og stigeledninger, Brannvegg på loftet mellom leilighetene.





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.06.22

Selskapsnummer: 175 **Selskapsnavn:** Flaengrenda 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
E-post: oef@obos.no

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