



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 213 389	5 176 872
Sum inntekter		5 213 389	5 176 872
Kostnader			
Lønnskostnad		384 302	391 997
Annen driftskostnad		6 404 350	2 347 569
Sum kostnader		6 788 652	2 739 566
Driftsresultat		-1 575 263	2 437 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 994	1 649
Sum finansinntekter		10 994	1 649
Annen finanskostnad		615 855	530 739
Sum finanskostnader		615 855	530 739
Netto finans		-604 861	-529 090
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 180 124	1 908 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 180 124	1 908 216
Årsresultat		-2 180 124	1 908 216
Totalresultat		-2 180 124	1 908 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 180 124	1 908 216
Sum overføringer og disponeringer		-2 180 124	1 908 216



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		33 213 468	33 213 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 213 469	33 213 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		801 092	724 573
Sum finansielle anleggsmidler		801 092	724 573
Sum anleggsmidler		34 014 561	33 938 042
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		488 735	436 023
Sum fordringer		488 735	436 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 658 796	5 362 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 658 796	5 362 106
Sum omløpsmidler		3 147 531	5 798 129
SUM EIENDELER		37 162 092	39 736 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 092 332	16 912 208
Sum opptjent egenkapital		-19 092 332	-16 912 208
Sum egenkapital		-19 085 632	-16 905 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 626 991	46 149 833
Øvrig langsiktig gjeld		10 150 730	10 078 900
Sum annen langsiktig gjeld		54 777 721	56 228 733
Sum langsiktig gjeld		54 777 721	56 228 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		281 549	259 749
Leverandørgjeld		1 154 003	55 800
Skyldige offentlige avgifter		16 059	15 344
Annen kortsiktig gjeld		18 393	82 052
Sum kortsiktig gjeld		1 470 003	412 945
Sum gjeld		56 247 724	56 641 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 162 092	39 736 171



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499155

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 213 389	5 176 872
Sum inntekter		5 213 389	5 176 872
Kostnader			
Lønnskostnad		384 302	391 997
Annen driftskostnad		6 404 350	2 347 569
Sum kostnader		6 788 652	2 739 566
Driftsresultat		-1 575 263	2 437 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 994	1 649
Sum finansinntekter		10 994	1 649
Annen finanskostnad		615 855	530 739
Sum finanskostnader		615 855	530 739
Netto finans		-604 861	-529 090
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 180 124	1 908 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 180 124	1 908 216
Årsresultat		-2 180 124	1 908 216
Totalresultat		-2 180 124	1 908 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 180 124	1 908 216
Sum overføringer og disponeringer		-2 180 124	1 908 216



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		33 213 468	33 213 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1	1
Sum varige driftsmidler		33 213 469	33 213 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		801 092	724 573
Sum finansielle anleggsmidler		801 092	724 573
Sum anleggsmidler		34 014 561	33 938 042
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		488 735	436 023
Sum fordringer		488 735	436 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 658 796	5 362 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 658 796	5 362 106
Sum omløpsmidler		3 147 531	5 798 129
SUM EIENDELER		37 162 092	39 736 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700



Sum innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 092 332	16 912 208
Sum opptjent egenkapital	-19 092 332	-16 912 208
Sum egenkapital	-19 085 632	-16 905 508
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 626 991	46 149 833
Øvrig langsiktig gjeld	10 150 730	10 078 900
Sum annen langsiktig gjeld	54 777 721	56 228 733
Sum langsiktig gjeld	54 777 721	56 228 733
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	281 549	259 749
Leverandørgjeld	1 154 003	55 800
Skyldige offentlige avgifter	16 059	15 344
Annen kortsiktig gjeld	18 393	82 052
Sum kortsiktig gjeld	1 470 003	412 945
Sum gjeld	56 247 724	56 641 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 162 092	39 736 171



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Flaktveitlien Borettslag

13. juni 2023

Selskapsnummer: 6144





Velkommen til årsmøte i Flaktveitlien 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:

13. juni 2023 kl. 18:00, Eget lokale i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppmerking av utendørs parkeringsplass
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaktveitlien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christer Jensen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen blir valgt på møtet. Protokollvitne blir valgt på møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6144 Årsrapport & årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår honorar økt med 10 % på leder, nestleder og sekretær. Honorar har vært uendret fra 2017. Møtehonorar har vært uendret.

Styreleder: kr 55 000

Nestleder: kr 28 600

Sekretær: kr 24 400



Kasserer: kr 17 500

Styremedlem: kr 12 500

Totalt fremmes forslag om godtgjørelse på kr 196 000 for perioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 196 000.

Sak 7

Oppmerking av utendørs parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Sebastian Iversen Gjøsether

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er blitt oppmerksom på hyppige feilparkeringer og utfordringer vedrørende parkering på borettslagets utendørs parkering. Foreslår derfor å merke denne oppigjen.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslagsstiller og innstiller at man stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerne gammel merking.

Rengjøre parkeringsplass.

Merke parkeringsplasser på ny.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christopher Røssevold
Stiller til gjenvalg
- Trond Turøy
Stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Gjellestad Offerdal
Stiller til gjenvalg

Sak 9

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Hestnes Hjelme	Breimyra 58
Styremedlem	Anders Gjøls-Andersen	Breimyra 54
Styremedlem	Christopher Røssevold	Breimyra 52
Styremedlem	Ellinor Torvund	Breimyra 68
Styremedlem	Trond Turøy	Breimyra 60
Varamedlem	Grethe Gjellestad Offerdal	Breimyra 62
Varamedlem	John Adam Otganit	Breimyra 66

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Irene Hestnes Hjelme Breimyra 58

Varadelegert

Ellinor Torvund Breimyra 68

Generelle opplysninger om Flaktveitlien Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

206 281 839

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Flaktveitlien Borettslag har 2 deltidsansatte til vask av fellesareal og gressklipping.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 11 styremøter, 12 bygge-møter og 1 dugnad.

1. vara har blitt kalt inn til alle styremøtene.

Sakene til behandling har for det meste dreid seg om rehabilitering av utvendig fellesareal, søknader fra andelseiere, klagesaker, orienteringssaker, HMS, drift og vedlikehold.

Utvendig fellesareal har som nevnt tidligere vært satt på vent til rehabilitering av bygg var ferdigstilt og vi hadde kontroll på økonomi og utbetaling av husbanklån.

Sommeren 2022 satt Frank Steinsland fra Lekeplasshjelp og Jan`s Hageservice i gang med fellesområdet. All kantstein rundt bed, plen, rundkjøring og gangvei ble byttet ut med granitt stein, ny belegningsstein ble lagt ved inngangspartiet, det ble lagt ned ny drenerings-komme på lekeplassen og det ble asfaltert på lekeplass, gangvei og på fellesområdet.

Det store lekestativet ble beholdt og det ble lagt nytt gummidekke under. Nye lekestativer ble montert ved lekestativ og plen. Det er montert nye dissestativer og disse, ny sandkasse for de minste med nytt lekestativ oppi.

Det er fylt på med elvestein i ulike størrelser i alle bed og plantet lave busker og planter.

All belysning er byttet ut med nye stolper og led-lys lamper. Det er bygget to nye sykkelboder med en overbygget oppholdsplass ved den ene. Den minste sykkelboden er for de små og den store for de store syklene. Det blir kun levert ut nøkler til de som vil bruke bodene.

Styrets intensjon har vært mest mulig helhetlig og vedlikeholds vennlig også for det utvendige fellesområdet. Vi er fornøyde med resultatet.

Det er bestilt inn nye benker og ett bordtennisbord for fellesarealet. Noen benker i tre og noen i tre og betong.

Høsten 2022 måtte styret ta et valg da det kommer flere og flere el-biler i garasjen. Vi fikk beskjed om at for noen av oppgangene var det ikke flere kurser.

Styret vedtok å bygge ut for el-bil lading i garasjen. Valget falt på Aneo Charging. Det er lagt inn lade mulighet for alle biloppstillingsplassene og det er opp til den enkelte andelseier å koble seg på. Abonnement gir mulighet for frys dersom en er på ferie, og «ubrukt» lading overføres til neste måned.

Styret har fra tidligere generalforsamlingsvedtak fått i oppgave å undersøke muligheter for oppføring av utvendige garasjer for de leilighetene som ikke har garasjeplass inne, for tilrettelegging av lademuligheter ute. Hilleren prosjektering har bistått styret og det har vært avholdt forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten Byggesaksavdelingen.

Styret har lagt dette på is foreløpig for å se utviklingen på rente og økonomi.

Styret har vært representert på møter og seminar ved Aneo Charging, Obos og Telia



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift/vedlikehold utvendig anlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 590 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 1 029 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Flaktveitlien Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 132 000.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Flaktveitlien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Flaktveitlien Borettslag** som viser et underskudd på kr 2 180 124. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 9. mai 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 385 184	2 216 706	5 385 184	1 677 529
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 180 124	1 908 216	2 084 300	1 376 600
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	42 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 522 842	-40 938 110	-1 632 000	-1 443 000
Innsk. øremerk. bankkto	-4 689	-1 629	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-3 707 655	3 168 477	452 300	-66 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 677 528	5 385 184	5 837 484	1 611 129
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 147 531	5 798 129		
Kortsiktig gjeld	-1 470 003	-412 945		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 677 528	5 385 184		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 176 872	5 176 872	5 177 000	5 522 000
Andre inntekter	3	36 517	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 213 389	5 176 872	5 177 000	5 522 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-201 102	-215 697	-221 300	-228 300
Styrehonorar	5	-183 200	-176 300	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 813	-8 599	-8 900	-9 200
Forretningsførerhonorar		-125 560	-121 430	-125 600	-132 000
Konsulenthonorar	7	-52 853	-43 093	-15 000	-15 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-4 233 182	-413 392	-372 000	-590 000
Forsikringer		-140 722	-132 554	-142 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-972 565	-932 634	-965 500	-1 029 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-35 000
Energi/fyring		-256 573	-199 677	-140 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 323	-309 741	-319 000	-455 000
Andre driftskostnader	10	-165 358	-173 050	-183 000	-176 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 788 652	-2 739 566	-2 705 700	-3 288 400
DRIFTSRESULTAT		-1 575 263	2 437 306	2 471 300	2 233 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 994	1 649	0	0
Finanskostnader	12	-615 855	-530 739	-387 000	-857 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-604 861	-529 090	-387 000	-857 000
ÅRSRESULTAT		-2 180 124	1 908 216	2 084 300	1 376 600
Udekket tap		-2 180 124	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 908 216		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 772 954	31 772 954
Tomt		1 440 514	1 440 514
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd	22	728 903	724 573
Miljøbankkonto, øremerket		72 189	0
SUM ANLEGGSMIDLER		34 014 561	33 938 042
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		488 735	429 675
Andre kortsiktige fordringer		0	6 348
Driftskonto OBOS-banken		2 640 447	5 343 243
Skattetrekkkonto OBOS-banken		9 485	9 188
Innestående i andre banker		8 864	9 675
SUM OMLØPSMIDLER		3 147 531	5 798 129
SUM EIENDELER		37 162 092	39 736 171
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Udekket tap	15	-19 092 332	-16 912 208
SUM EGENKAPITAL		-19 085 632	-16 905 508
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 626 991	46 149 833
Borettsinnskudd	17	10 078 900	10 078 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	71 830	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 777 721	56 228 733
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 154 003	55 800
Skyldige offentlige avgifter	19	16 059	15 344
Påløpte renter		117 678	50 421
Påløpte avdrag		163 871	209 328
Annen kortsiktig gjeld	20	18 393	82 052
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 470 003	412 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 162 092	39 736 171
Pantstillelse	21	102 278 900	102 278 900
Garantiansvar		0	0
Bergen, 08.05.2023 Styret i Flaktveitlien Borettslag			
Irene Hestnes Hjelme /s/	Anders Gjøs-andersen /s/	Christopher Røssevold /s/	
Ellinor Torvund /s/	Trond Turøy /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 442 268
Tv-anlegg	377 076
Garasje	146 412
Renhold	120 600
Avsetn	81 516
Strøm elbil	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 176 872

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeutlegg	36 517
SUM ANDRE INNETEKTER	36 517

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-128 619
Annen lønn, ikke feriepeng	-6 600
Påløpte feriepeng	-18 393
Arbeidsgiveravgift	-47 490
SUM PERSONALKOSTNADER	-201 102

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.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 183 200. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 324, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-37 748
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 605
Andre konsulenthonorarer (Hilleren Prosjektering AS)	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-52 853

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

Drift/vedlikehold bygninger	-212 753
Drift/vedlikehold elektro	-56 559
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 828 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 605
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 864
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 233 182

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-241 721
Vann- og avløpsavgift	-474 590
Renovasjonsavgift	-256 253
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-972 565

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 864
Diverse leiekostnader/leasing	-2 125
Verktøy og redskaper	-3 657
Driftsmateriell	-2 359
Renhold ved firmaer	-63 629
Snørydding	-22 875
Andre fremmede tjenester	-3 262
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 960
Andre kontorkostnader	-18 216
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 287
Velferdskostnader	-3 600
Kostnader dugnad	-2 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-165 358

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 917
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 196
Renter bank	3 522
Andre renteinntekter	359
SUM FINANSINTEKTER	10 994

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-479 854
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-136 001
SUM FINANSKOSTNADER	-615 855

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	24 568 386
Tilgang 2020	7 142 783
Tilgang 1992	61 785
SUM BYGNINGER	31 772 954

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.206/bnr.281 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Møbler**

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

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****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2021	-42 200 000	
Nedbetalt tidligere	832 820	
Nedbetalt i år	1 162 111	
		-40 205 069

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2017	-6 196 031	
Nedbetalt tidligere	1 413 378	
Nedbetalt i år	360 731	
		-4 421 922
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-44 626 991

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER*Disponible midler/arbeidskapital*

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikkasjon. Vi følger opp alle beløpene etter vår med selskapet.

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-10 078 900	
SUM BORETTSSINNSKUDD	-10 078 900	

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-71 830	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-71 830	

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 485	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 574	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 059	

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-18 393
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 393

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	10 078 900
Pantelån	44 626 991
Påløpte avdrag	163 871
TOTALT	54 869 762

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

Bygninger	31 772 954
Tomt	1 440 514
TOTALT	33 213 468

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601045. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.06.23

Selskapsnummer: 6144 **Selskapsnavn:** Flaktveitlien 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.