



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	952 873 903
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	FLATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		369 600	349 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>369 600</b>	<b>349 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 460	10 840
Annen driftskostnad		429 842	255 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>440 302</b>	<b>266 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-70 702</b>	<b>82 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 073	3 915
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 073</b>	<b>3 915</b>
Annen finanskostnad		19 097	19 725
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 097</b>	<b>19 725</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 024</b>	<b>-15 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 726	67 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		732 000	732 000
Sum varige driftsmidler		732 000	732 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		732 000	732 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			84 979
Sum fordringer		0	84 979
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 608	124 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 608	124 004
Sum omløpsmidler		190 608	208 983
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 608</b>	<b>940 983</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			26 447
Udekket tap		59 279	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-59 279</b>	<b>26 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-58 479</b>	<b>27 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		784 540	632 738
Øvrig langsiktig gjeld		196 000	196 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>980 540</b>	<b>828 738</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>980 540</b>	<b>828 738</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85	
Leverandørgjeld		462	84 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>547</b>	<b>84 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>981 087</b>	<b>913 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 608</b>	<b>940 983</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440562

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 873 903  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 952 873 903  
FLATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		369 600	349 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>369 600</b>	<b>349 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 460	10 840
Annen driftskostnad		429 842	255 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>440 302</b>	<b>266 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-70 702</b>	<b>82 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 073	3 915
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 073</b>	<b>3 915</b>
Annen finanskostnad		19 097	19 725
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 097</b>	<b>19 725</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 024</b>	<b>-15 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 726	67 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>



Organisasjonsnr: 952 873 903  
FLATEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		732 000	732 000
Sum varige driftsmidler		732 000	732 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		732 000	732 000
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			84 979
Sum fordringer		0	84 979

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 608	124 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 608	124 004

Sum omløpsmidler		190 608	208 983
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 608</b>	<b>940 983</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			26 447



Udekket tap	59 279	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-59 279</b>	<b>26 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-58 479</b>	<b>27 247</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	784 540	632 738
Øvrig langsiktig gjeld	196 000	196 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>980 540</b>	<b>828 738</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>980 540</b>	<b>828 738</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	85	
Leverandørgjeld	462	84 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>547</b>	<b>84 998</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>981 087</b>	<b>913 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>922 608</b>	<b>940 983</b>



Organisasjonsnr: 952 873 903  
FLATEN 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Flaten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 28. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Flaten Borettslag. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3507>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert og varadelegert OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Flaten Borettslag**

Kari Laura Hansen

Jørn Morten Hansen

Frank Lindberg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Kari Hansen og Jørn Hansen foreslås

**Forslag til vedtak**

Kari Hansen og Jørn Hansen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 11 500.

**Styrets innstilling**

Vedtas

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 11 500,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

### **Styrets innstilling**

Vedtas

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekket av oppspart egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 3507 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kari Laura Hansen	Høiendal 4A
Styremedlem	Jørn Morten Hansen	Kvartstunet 20
Styremedlem	Frank Lindberg	Høiendal 2B
Varamedlem	Mirjam Lindberg	Høiendal 2 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Kari Laura Hansen		Høiendal 4A
Varadelegert		
Frank Lindberg		Høiendal 2B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Flaten Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Flaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952873903, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Høiendal 2A-B, 4A-B, 6A-B  
8A-B

Gårds- og bruksnummer :  
201        162

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Flaten 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 PWC Østfold.

## Styrets arbeid

Styret har foretatt nødvendig vedlikeholdsarbeid og samarbeidet godt med Fredrikstad kommune. Ved sikring av eiendommene våre ved legging av nye avløps- og vannrør i veien på Høiendal.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr **369 600,-**.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **440 302,-**. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i vvs arbeider.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **85 726,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **190 061,-** 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4810,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Flaten Borettslag.

### Lån

Flaten Borettslag har lån i:

#### OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 716,- + mva fra 2020 grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Flaten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Flaten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no) 28

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Flaten Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 22. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## FLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 873 903, KUNDENR. 3507

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>123 985</b>	<b>94 239</b>	<b>123 985</b>	<b>190 061</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-85 726	67 127	56 782	83 293
Tillegg for nye langsiktige lån 14	800 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-648 197	-37 380	-38 000	-38 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>66 077</b>	<b>29 747</b>	<b>18 782</b>	<b>45 293</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>190 061</b>	<b>123 985</b>	<b>142 767</b>	<b>235 354</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	190 608	208 983		
Kortsiktig gjeld	-547	-84 998		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>190 061</b>	<b>123 985</b>		



**FLATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 873 903, KUNDENR. 3507**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	369 600	349 440	349 000	384 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>369 600</b>	<b>349 440</b>	<b>349 000</b>	<b>384 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-960	-1 340	-1 340	-1 340
Styrehonorar	4	-9 500	-9 500	-9 500	-9 500
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 375	-3 400	-3 500
Forretningsførerhonorar		-29 795	-28 930	-29 767	-30 600
Konsulenthonorar	6	-5 670	0	0	-3 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-182 474	-25 605	-25 000	-25 000
Forsikringer		-32 316	-28 941	-29 421	-33 932
Festeavgift		-8 755	-8 755	-8 755	-8 755
Kommunale avgifter	8	-105 905	-102 309	-105 993	-108 316
TV-anlegg/bredbånd		-56 664	-52 663	-54 842	-58 364
Andre driftskostnader	9	-3 163	-3 485	-3 200	-3 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-440 302</b>	<b>-266 503</b>	<b>-272 818</b>	<b>-287 607</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-70 702</b>	<b>82 937</b>	<b>76 182</b>	<b>96 393</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 073	3 915	100	3 600
Finanskostnader	11	-19 097	-19 725	-19 500	-16 700
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 024</b>	<b>-15 810</b>	<b>-19 400</b>	<b>-13 100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-85 726</b>	<b>67 127</b>	<b>56 782</b>	<b>83 293</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	26 447		
Reduksjon udekket tap		0	40 680		
Fra opptjent egenkapital		-26 447	0		
Udekket tap		-59 279	0		



**FLATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 873 903, KUNDENR. 3507**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	732 000	732 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>732 000</b>	<b>732 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	84 979
Driftskonto OBOS-banken		90 534	124 004
Sparekonto OBOS-banken		100 074	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>190 608</b>	<b>208 983</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 608</b>	<b>940 983</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	26 447
Udekket tap	13	-59 279	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-58 479</b>	<b>27 247</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	784 540	632 738
Borettsinnskudd	15	196 000	196 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>980 540</b>	<b>828 738</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		463	84 998
Påløpte renter		85	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>547</b>	<b>84 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 608</b>	<b>940 983</b>
Pantstillelse	16	996 000	1 446 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 22.03.2021  
Styret i Flaten Borettslag

Kari Laura Hansen/s/

Jørn Morten Hansen/s/

Frank Lindberg/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	369 600
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>369 600</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 340
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-960</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 9 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 670
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 670</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 771
Drift/vedlikehold VVS	-141 704
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-182 474</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 527
Kommunale avgifter	-80 378
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-105 905</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-538
Porto	-570
Bankgebyr	-2 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 163</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 969
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 073</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-9 759
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 338
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-19 097</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966	572 000
Varmepumper 2009	160 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>732 000</b>

Gnr.201/bnr.162

Tomten er festet av Fr.stad Kommune i 80 år fra 1984.

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

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-850 000
Nedbetalt tidligere	217 263
Nedbetalt i år	632 737

0

**OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-800 000
Nedbetalt i år	15 460

-784 540**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-784 540****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-196 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-196 000</b>



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	196 000
Pantelån	784 540
<b>TOTALT</b>	<b>980 540</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	732 000
<b>TOTALT</b>	<b>732 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kornelia Szymoszon      Høiendal 6A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kari Laura Hansen

Frank Lindberg

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Miriam Lindberg

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Kari Laura Hansen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Frank Lindberg

**Annen informasjon om borettslaget****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 polisenummer 78962014. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Kornelia Szymazon**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Miriam Lindberg**



Sak 6

**Delegert og varadelegert OBOS Generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Kari Hansen**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Frank Lindberg**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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