



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 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:	Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2023

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 418 177	4 276 766
Sum inntekter		4 418 177	4 276 766
Kostnader			
Lønnskostnad		153 237	160 710
Annen driftskostnad		2 349 282	2 598 146
Sum kostnader		2 502 519	2 758 856
Driftsresultat		1 915 659	1 517 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 016	4 526
Sum finansinntekter		30 016	4 526
Annen finanskostnad		901 938	912 761
Sum finanskostnader		901 938	912 761
Netto finans		-871 922	-908 235
Ordinært resultat før skattekostnad		1 043 737	609 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 043 737	609 676
Årsresultat		1 043 737	609 676
Totalresultat		1 043 737	609 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 043 737	609 676
Sum overføringer og disponeringer		1 043 737	609 676



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		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		60 337	
Sum finansielle anleggsmidler		60 337	0
Sum anleggsmidler		41 086 508	41 026 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 661	93 438
Sum fordringer		126 661	93 438
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 694 388	2 214 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 694 388	2 214 278
Sum omløpsmidler		1 821 050	2 307 716
SUM EIENDELER		42 907 558	43 333 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 810 006	8 853 743
Sum opptjent egenkapital		-7 810 006	-8 853 743
Sum egenkapital		-7 804 406	-8 848 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 399 743	36 716 787
Øvrig langsiktig gjeld		15 007 437	14 947 400
Sum annen langsiktig gjeld		50 407 180	51 664 187
Sum langsiktig gjeld		50 407 180	51 664 187
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215 614	215 658
Leverandørgjeld		89 076	267 977
Skyldige offentlige avgifter			2 927
Annen kortsiktig gjeld		94	31 281
Sum kortsiktig gjeld		304 784	517 843
Sum gjeld		50 711 964	52 182 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 907 558	43 333 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408027

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 418 177	4 276 766
Sum inntekter		4 418 177	4 276 766
Kostnader			
Lønnskostnad		153 237	160 710
Annen driftskostnad		2 349 282	2 598 146
Sum kostnader		2 502 519	2 758 856
Driftsresultat		1 915 659	1 517 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 016	4 526
Sum finansinntekter		30 016	4 526
Annen finanskostnad		901 938	912 761
Sum finanskostnader		901 938	912 761
Netto finans		-871 922	-908 235
Ordinært resultat før skattekostnad		1 043 737	609 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 043 737	609 676
Årsresultat		1 043 737	609 676
Totalresultat		1 043 737	609 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 043 737	609 676
Sum overføringer og disponeringer		1 043 737	609 676



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN 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		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		60 337	
Sum finansielle anleggsmidler		60 337	0
Sum anleggsmidler		41 086 508	41 026 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 661	93 438
Sum fordringer		126 661	93 438
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 694 388	2 214 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 694 388	2 214 278
Sum omløpsmidler		1 821 050	2 307 716
SUM EIENDELER		42 907 558	43 333 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600



Sum innskutt egenkapital	5 600	5 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 810 006	8 853 743
Sum opptjent egenkapital	-7 810 006	-8 853 743
Sum egenkapital	-7 804 406	-8 848 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 399 743	36 716 787
Øvrig langsiktig gjeld	15 007 437	14 947 400
Sum annen langsiktig gjeld	50 407 180	51 664 187
Sum langsiktig gjeld	50 407 180	51 664 187
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	215 614	215 658
Leverandørgjeld	89 076	267 977
Skyldige offentlige avgifter		2 927
Annen kortsiktig gjeld	94	31 281
Sum kortsiktig gjeld	304 784	517 843
Sum gjeld	50 711 964	52 182 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 907 558	43 333 887



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Flaktveithaugen Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 6146





Velkommen til årsmøte i Flaktveithaugen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mai 2023 kl. 19:00, Fellesleiligheten, Flaktveithaugen BRL.

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. Forslag om vedtektsendring fra styret, § 4-2
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaktveithaugen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Obos repr.Tonje Aksnes 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.

Styrets innstilling

Til å føre protokoll og protokollvitner velges fra salen på møtet.



Forslag til vedtak

Protokollfører og to protokollvitner velges i 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 går til å redusere udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126551.

Styrets innstilling

Samme som året før me med ferie styremøter og en mindre Vara .



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 126 551

Sak 7

Forslag om vedtektsendring fra styret, § 4-2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette for at det skal samsvare med regel i Borettslagsloven § 5-4, gjeldende fra 1.1.20: Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntill 30 dager pr.år uten godkjenning.

Fra 1.1.20 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i Borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 "Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden", slik at denne nå lyder:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre ledd:

"I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning".

Styrets innstilling

Vedtektene endres i tråd med det som står i beskrivelsen.

Forslag til vedtak

§4-2 (3) i vedtektene endres til: Andelseier som bor i boligen send, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Thore Knudsen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Mario Stefan Gross
- Trude Husebø Knudsen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Steinar Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thorstein Paulsen
- Tone Grønås



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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Thore Knudsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Steinar Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Steinar Johansen Krāvasslia 45

Varadelegert

Thor M. Steenersen Krāvasslia 45

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Flaktveithaugen Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

206 783

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

Flaktveithaugen Borettslag har ingen ansatte.

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 2022:**

Etter den ordinære generalforsamlingen 14. mai 2022 og frem til generalforsamling 11. mai 2023 har styret avholdt til sammen 7 styremøter. Styret har behandlet 5 skriftlige henvendelser i perioden. Vi har hatt 2 forsikringssaker (Den ene er pågående) siden forrige generalforsamling.

Garasjeprosjekt

Vi startet arbeidet for utbedring av betongveggene i garasjeanlegget for fullt. Vi har gått gjennom flere anbud, og til slutt godtatt anbudet fra Stoltz. Garasjeprosjektet startet i februar og skal i utgangspunktet avsluttes 16. mai (Mulig det kan bli forlenget med opp til 3 uker, grunnet noen endringer i prosjektet). Gjesteparkering og fotballbane/lekeplass er blitt brukt som parkeringsplass midlertidig, mens prosjektet er i gang.

Dugnadsarbeid

Vi prøver ut vaktmestertjenester ift. Gressklipping o.l. vedlikehold av uteområdet i år. Styret vil poengtere at dette er mye mer kostbart enn om vi skulle gjort dette selv, så vi oppfordrer alle som kan og er interessert i å stille til dugnad neste år igjen for å holde kostandene nede. Alle som er interessert kan gi beskjed til dugnadsleder, Atle Nepstad, dersom en ønsker å jobbe utenom de oppsatte fellesdugnadene. Det er også fint at dersom noen finner feil og mangler, gir beskjed direkte til styret.

Styrets arbeid fremover:**Lekeplass**

Utbedring/ferdigstilling av lekeplass da den har blitt brukt som midlertidig parkeringsplass under garasjeprosjektet.

Ellers ingen store prosjekter er planlagt i 2023/24.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 892 000.

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 Flaktveithaugen Borettslag.

Lån

Flaktveithaugen Borettslag har lån i Husbanken og Obos Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 121 000.

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 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23 og 1.7.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90013160. 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.



Til generalforsamlingen i Flaktveithaugen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Flaktveithaugen Borettslag som viser et overskudd på kr 1.043.737. 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 14. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 789 873	2 475 667	1 789 873	1 516 266
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 043 737	609 676	959 400	-1 618 850
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 317 044	-1 295 470	-1 321 000	-1 169 000
Innsk. øremerk. bankkto	-300	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-273 607	-685 794	-361 600	-2 787 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 516 266	1 789 873	1 428 273	-1 271 584

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 821 050	2 307 716
Kortsiktig gjeld	-304 784	-517 843
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 516 266	1 789 873



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 411 302	4 256 406	4 414 000	4 581 000
Andre inntekter	3	6 875	20 360	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 418 177	4 276 766	4 414 000	4 586 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 936	-27 910	-18 800	-18 900
Styrehonorar	5	-132 801	-132 800	-132 800	-132 800
Revisjonshonorar	6	-8 086	-7 884	-8 100	-8 300
Andre honorarer		-1 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-115 020	-111 240	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-9 281	-52 438	-50 000	-20 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	0	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-571 489	-1 004 204	-867 000	-2 892 000
Forsikringer		-237 613	-189 602	-197 000	-261 000
Kommunale avgifter	9	-715 833	-682 541	-669 400	-793 500
Energi/fyring		-153 162	-108 903	-85 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 391	-221 650	-222 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-226 207	-208 484	-199 500	-222 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 502 519	-2 758 856	-2 564 600	-4 920 850
DRIFTSRESULTAT		1 915 659	1 517 911	1 849 400	-334 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 016	4 526	0	0
Finanskostnader	12	-901 938	-912 761	-890 000	-1 284 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-871 922	-908 235	-890 000	-1 284 000
ÅRSRESULTAT		1 043 737	609 676	959 400	-1 618 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 043 737	609 676		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 918 035	38 918 035
Tomt		2 108 135	2 108 135
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		60 337	0
SUM ANLEGGSMIDLER		41 086 508	41 026 171
OMLØPSMIDLER			
Forsuddsbetalte kostnader		125 770	93 375
Andre kortsiktige fordringer	15	891	63
Driftskonto OBOS-banken		354 186	235 671
Driftskonto OBOS-banken II		4 875	7 215
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 792
Sparekonto OBOS-banken		1 335 327	1 969 601
SUM OMLØPSMIDLER		1 821 050	2 307 716
SUM EIENDELER		42 907 558	43 333 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Udekket tap	16	-7 810 006	-8 853 743
SUM EGENKAPITAL		-7 804 406	-8 848 143
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 399 743	36 716 787
Borettsinnskudd	18	14 947 400	14 947 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	60 037	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 407 180	51 664 187
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		89 076	267 977
Skyldige offentlige avgifter		0	2 927
Påløpte renter		215 614	215 658
Annen kortsiktig gjeld	20	94	31 281
SUM KORTSIKTIG GJELD		304 784	517 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 907 558	43 333 887



Pantstillelse	21	62 240 000	62 240 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.04.2023
Styret i Flaktveithaugen Borettslag

Steinar Johansen /s/

Anne Mette C Johnsen /s/

Bjørn Thore Knudsen /s/

Sverre Østvold /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.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 026 456
Kabel-Tv	217 056
Renhold	95 424
Dugnad	50 400
Lån/Renter	21 924
Avregning finanslån 2022	42
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 411 302

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leieinntekt	2 000
Nettinnbetalinger	2 600
Nøkler	75
Utleie	2 200
SUM ANDRE INNETEKTER	6 875

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 936
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 936

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 132 801. I tillegg har styret fått dekket bevarning for kr 526, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 086.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Betec AS	-9 281
SUM KONSULENTHONORAR	-9 281

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tertnes Entreprenør AS	-88 995
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-88 995
Drift/vedlikehold bygninger	-35 413
Drift/vedlikehold VVS	-95 306
Drift/vedlikehold elektro	-120 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 093
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 386
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 574
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 994
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-571 489

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-198 437
Vann- og avløpsavgift	-328 907
Feieavgift	-2 505
Renovasjonsavgift	-185 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-715 833

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 934
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 777
Verktøy og redskaper	-908
Driftsmateriell	-2 597
Lyspærer og sikringer	-7 099
Vakthold	-3 470
Renhold ved firmaer	-99 905
Snørydding	-52 900
Gressklipping	-26 314
Andre fremmede tjenester	-1 307
Andre kostnader tillitsvalgte	-526
Andre kontorkostnader	-214
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 513
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-645
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-226 207

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	374
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 101
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 541
SUM FINANSINNTEKTER	30 016

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-854 725
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 213
SUM FINANSKOSTNADER	-901 938

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.206/bnr.783

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

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

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjort bruk		786
Avregning finanslån		105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		891

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,48 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-36 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-34 500 000

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2015	-9 900 600	
Nedbetalt tidligere	7 683 813	
Nedbetalt i år	1 317 044	
		-899 743

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-35 399 743
------------------------------------	--	--------------------



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-60 037
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-60 037

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-94

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 947 400
Pantelån	35 399 743
TOTALT	50 347 143

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

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 6146 **Selskapsnavn:** Flaktveithaugen 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.