



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 256 250	4 245 328
Sum inntekter		4 256 250	4 245 328
Kostnader			
Lønnskostnad		170 649	168 355
Annen driftskostnad		2 273 841	1 853 674
Sum kostnader		2 444 490	2 022 029
Driftsresultat		1 811 760	2 223 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 084	20 919
Sum finansinntekter		11 084	20 919
Annen finanskostnad		955 208	1 002 200
Sum finanskostnader		955 208	1 002 200
Netto finans		-944 124	-981 281
Ordinært resultat før skattekostnad		867 635	1 242 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		867 635	1 242 018
Årsresultat		867 635	1 242 018
Totalresultat		867 635	1 242 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		867 635	1 242 018
Sum overføringer og disponeringer		867 635	1 242 018



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 026 171	41 026 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 831	95 332
Sum fordringer		100 831	95 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 829 992	3 125 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 829 992	3 125 912
Sum omløpsmidler		2 930 823	3 221 244
SUM EIENDELER		43 956 994	44 247 415

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 463 419	10 331 054
Sum opptjent egenkapital		-9 463 419	-10 331 054
Sum egenkapital		-9 457 819	-10 325 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 012 257	39 273 106
Øvrig langsiktig gjeld		14 947 400	14 947 400
Sum annen langsiktig gjeld		52 959 657	54 220 506
Sum langsiktig gjeld		52 959 657	54 220 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215 188	216 221
Leverandørgjeld		223 968	120 551
Skyldige offentlige avgifter		11 665	11 091
Annen kortsiktig gjeld		4 334	4 500
Sum kortsiktig gjeld		455 156	352 363
Sum gjeld		53 414 813	54 572 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 956 994	44 247 415



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446844

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: 01.01.2020 - 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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 256 250	4 245 328
Sum inntekter		4 256 250	4 245 328
Kostnader			
Lønnskostnad		170 649	168 355
Annen driftskostnad		2 273 841	1 853 674
Sum kostnader		2 444 490	2 022 029
Driftsresultat		1 811 760	2 223 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 084	20 919
Sum finansinntekter		11 084	20 919
Annen finanskostnad		955 208	1 002 200
Sum finanskostnader		955 208	1 002 200
Netto finans		-944 124	-981 281
Ordinært resultat før skattekostnad		867 635	1 242 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		867 635	1 242 018
Årsresultat		867 635	1 242 018
Totalresultat		867 635	1 242 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		867 635	1 242 018
Sum overføringer og disponeringer		867 635	1 242 018



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 026 170	41 026 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		41 026 171	41 026 171
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 026 171	41 026 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 831	95 332
Sum fordringer		100 831	95 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 829 992	3 125 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 829 992	3 125 912
Sum omløpsmidler		2 930 823	3 221 244
SUM EIENDELER		43 956 994	44 247 415
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	9 463 419	10 331 054
Sum opptjent egenkapital	-9 463 419	-10 331 054
Sum egenkapital	-9 457 819	-10 325 454
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 012 257	39 273 106
Øvrig langsiktig gjeld	14 947 400	14 947 400
Sum annen langsiktig gjeld	52 959 657	54 220 506
Sum langsiktig gjeld	52 959 657	54 220 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	215 188	216 221
Leverandørgjeld	223 968	120 551
Skyldige offentlige avgifter	11 665	11 091
Annen kortsiktig gjeld	4 334	4 500
Sum kortsiktig gjeld	455 156	352 363
Sum gjeld	53 414 813	54 572 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 956 994	44 247 415



Organisasjonsnr: 941 873 715
FLAKTVEITHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

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:

0.75

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

Flaktveithaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Flaktveithaugen Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6146>

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. Skifte av nett/kabel tv leverandør
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert og vara for delegert til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaktveithaugen Borettslag

Steinar Johansen

Tone Grønås

Sverre Østvold

Bjørn Thore Knudsen

Olga Valtere



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen 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.

Forslag til vedtak

Torleif Johnsen og Joakim Namtveit Nilsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 800.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 132 800.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020 - styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Johansen	Kråvasslia 45
Nestleder/sekretær	Tone T. Grønås	Kråvasslia 45
Styremedlem	Sverre Østvold	Kråvasslia 43
Styremedlem	Bjørn Thore Knudsen	Kråvasslia 41
Styremedlem	Olga Valtere	Kråvasslia 49
Varamedlem	Kurt Inge Egge	Kråvasslia 47
Varamedlem	Therese Froestad	Kråvasslia 47
Varamedlem	Thor M. Steenersen	Kråvasslia 45

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Steinar Johansen Kråvasslia 45

Varadelegert

Olga Valtere Kråvasslia 49

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Flaktveithaugen Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

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

Kråvasslia 41-49

Gårds- og bruksnummer :
206 783

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

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.

Flaktveithaugen 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 Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Etter den ordinære Generalforsamlingen 29 april 2020 og frem til generalforsamlingen 26. mai 2021 har styret avholdt til sammen 11 styremøter (planlagt 1 møte til før GF). Styret har behandlet 1 skriftlige henvendelser i perioden. Vi har ikke hatt noen forsikringssaker siden forrige generalforsamling.

Kontroll av brannslukningsapparater

Det ble utført kontroll av alle apparater i begynnelsen i april 2020.

Garasjeporten

Det er montert ny garasjeport med åpent gitter i stedet for vinduer slik at vinden ikke skal få så godt tak. Innfestningen ble også forsterket.

Forsikring

Styret vedtok å endre forsikringsselskap fra If til Gjensidige Forsikring og dette har redusert forsikringspremien betraktelig.

Kommunikasjon og nettsider

OBOS sin nettløsning - Vibbo – har vi tatt mer og mer i bruk i 2020 i vårt kommunikasjonsarbeid. Dette synes vi fungerer veldig bra og kommer i fremtiden til å bruke Vibbo til informasjon og dermed redusere papirforbruket så mye vi kan.

Neste års generalforsamlingspapirer vil vi derfor kun dele ut i papirform til dem som har reservert seg mot elektronisk post.

Nå nylig er det også opprettet en facebook-gruppe (FLAKTVEITHAUGEN burettslag (Kråvasslia 41-49) for mer interaktiv og umiddelbar kommunikasjon.

Terrassedørene

Service og vedlikehold av alle terrassedører er utført i 2020.

Plastcontainer

I mars 2021 fikk vi endelig på plass en plastcontainer fra BIR. Den er plassert helt til høyre på gjesteparkeringsplassen.

Waterstop og stoppventiler

Nye magnetventiler til Waterstop er montert i alle leiligheter. Nå skal alt virke og styret oppfordrer alle til å bruke waterstop så ofte som mulig. I tillegg ble alle hovedstoppekraner byttet ut. Stoppekranene bør brukes et par ganger i året slik at de ikke setter seg.

Ny nødtrapp ned til garasjen ved nr 41

I april ble den gamle tretrappen erstattet av en vedlikeholdsfri trapp i aluminium. Det ble også montert håndløper. Trappen er litt bratt pga at terrenget er bratt. En må derfor gå forsiktig og vise aktsomhet.

Grøntutvalgets planer og arbeid

Grøntutvalget har bestått av: Arne Eriksen, Liv Halvorsen, Trond Madsen og Kurt I. Egge. Styret ønsker å berømme grøntutvalgets iherdige arbeid og innsats for å holde uteområdet velstelt og velholdt i denne perioden. Vi er veldig takknemlige for dette. Siden Arne og Liv har flyttet, vil det bli satt sammen et nytt dugnadsutvalg for den kommende perioden.



Utskriftning av belysning ved lekeplass og i garasjen

Alle takarmaturer i garasjen er skiftet ut med ledbelysning. Vi har også skiftet ut belysningen ved lekeplassen og gjesteparkeringsplassen.

Husstyre/velferd – utgått pga Covid-19

Husstyret har siden 2019 bestått av Kurt I. Egge og Inger Strandenes. Kurt I. Egge har fungert som romforvalter og kontaktperson for utleie av Felleisleiligheten.

Pga Covid-19 har det ikke vært noen aktiviteter i forbindelse med husstyre/velferd. Felleisleiligheten har vært utleid 3 ganger i 2020/21.

Styrets kommentar til potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023

Kommentar til den teoretiske oppstillingen i regnskapet om potensiell fremtidig husleieøkning i 2023. Selv om det der står tydelig at det er borettslagets styre som bestemmer en evt husleieøkning og at endringen er potensiell, er tilbakemeldingene til styret at mange er bekymret og tror at de månedlige økte kostnadene kommer til å økes med det oppgitte beløp pr leilighet.

Styret ønsker derfor å presisere at når avdragene på Husbanklånet begynner å løpe, vil OBOS-lånet være nedbetalt i sin helhet. De totale månedlige kostnadene vil da i utgangspunktet ikke øke i 2023 som følge av avdragene så sant lånebetingelsene og rentene beholdes noenlunde uendret. Dette har vært styrets plan helt siden rehabiliteringen var ferdig i 2014, og det er fortsatt gjeldende plan.

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

Salg av boliger

Siden forrige generalforsamling er 5 leiligheter blitt solgt i borettslaget. Omsatte leiligheter i 2020/2021:

Størrelse	Akseptdato	Salgssum
2-roms	25/3-21	1 950 000
3-roms	10/6-20	1 900 000
4-roms	11/6-20	2 250 000
4-roms	30/11-20	2 000 000
4-roms	01/06-21	2 300 000

STYRETS ARBEID FREMOVER

Betongveggene i garasjen

Vi fikk i 2019 en tilstandsrapport fra firmaet Ødegård & Lund AS som viser forhøyede kloride nivåer i betongkonstruksjonen i garasjen. Dette må utbedres på et tidspunkt, men har ikke umiddelbar hast. Styret har satt ned en arbeidsgruppe som skal vurdere og kostnadsberegne dette og arbeider videre med å undersøke om det finnes andre løsninger og evt innhente flere tilbud. Dette vil ha hovedfokus i 2021.

Dugnads/grøntarbeid fremover

Det er satt sammen et nytt dugnadsutvalg som består av: Marek Papciak, Julietta Baeza, Trond Madsen, Bahram Smolan og Kurt I. Egge. Årets første felles dugnad er avholdt i april med stort oppmøte av «gamle» og nye naboer og veldig mye ble gjort. Dette lover veldig bra! Når restriksjonene pga Covid-19 gir seg kan vi starte opp igjen med servering av kaffe og vafler til dugnadsgjengen.

Kantstein i «rundkjøring» ved garasjen

Vi sjekker nå priser på ny kantstein i rundkjøringen, og dette arbeidet håper vi også å få gjort i løpet av 2021.

Gjesteparkeringsplassen

Vi har ved anledninger søkt Bergen Kommune om å få utvide gjesteparkeringsplassen, og hver gang fått avslag. Vi ser nå på om vi kanskje kan klare å utvide den eksisterende plassen litt i bredden, og merke opp plassene på nytt. Dette er et litt større prosjekt, men håper vi får gjort dette i løpet av 2021.

Utskifting av vannrør i leiligheter

På grunn av eldre/dårlige vannrør og lekkasjer, vil styret fortsette med å bidra til utskifting av disse inntil en gitt kostnad pr leilighet. Dette er i tråd med våre langsiktige planer slik at vi får en kontrollert og planlagt utskifting av rør.

Borettslaget dekker kostnaden med utskifting av eldre rør til «rør-i-rør system» eventuelt utenpåliggende rør i bad, wc og vaskerom i forbindelse med rehabilitering. Det vil også bli gitt støtte til ny sluk dersom dette er påkrevd. Styret er nødt til å sette en økonomisk ramme som samsvarer med det inneværende årets budsjett, og derfor er det begrenset hvor mange som kan få søknaden innvilget pr år. Søknaden skal derfor styrebehandles før evt. godkjenning blir gitt. Styret har utarbeidet eget skjema som skal benyttes ved søknad om støtte til utskifting av rør. Dette er delt ut til alle beboere, og finnes også på Vibbo samt i den reviderte infopermen utdelt 2020.

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



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 4 256 250.

Dette er kr 14 250 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger registrert under Andre inntekter. Andre inntekter er opplistet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 444 490.

Dette er kr 235 990 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere driftskostnader knyttet til VVS, elektro og garasje.

Resultat

Årets resultat på kr 867 635 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 1 260 849 er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 475 667 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 462 000. Det er ikke budsjettet med større vedlikehold.



Kommunale avgifter i BERGEN kommune

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

Styret vedtok å endre forsikringselskap fra If til Gjensidige. I den forbindelse er forsikringspremien for 2021 redusert med kr 36 632.

Lån

Flaktveithaugen Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken. Lånet i Husbanken har fast rente på 2,4% frem til 01.02.2027, avdragsfrihet frem til 01.01.2024 og en restløpetid på 24 år. Lånet i OBOS Banken har flytende rente og en restløpetid på tre år. Lånet i OBOS Banken vil med andre ord være nedbetalt før avdragene på lånet i Husbanken trer i kraft.

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 økte med 2,3% i 2021 i tråd med KPI.

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, annet enn en 3% justering knyttet til innkreving av TV/internett og renhold.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.



Til generalforsamlingen i
Flaktveithaugen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Flaktveithaugen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 867 635. Årsregnskapet 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 selskapets 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 (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 forpliktelser 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 består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert 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 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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



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 øvrige 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 12. mai 2021

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 868 881	2 870 213	2 868 881	2 475 667
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	867 635	1 242 018	2 093 500	1 228 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	0	-21 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 260 849	-1 221 850	-1 227 000	-1 295 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-393 214	-1 332	866 500	-67 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 475 667	2 868 881	3 735 381	2 408 667
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 930 823	3 221 244		
Kortsiktig gjeld	-455 156	-352 363		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 475 667	2 868 881		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 245 985	4 238 020	4 247 000	4 257 000
Ladepunkt		0	0	-5 000	-5 000
Andre inntekter	3	10 265	7 308	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 256 250	4 245 328	4 242 000	4 252 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 149	-44 055	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-131 500	-124 300	-134 000	-134 000
Revisjonshonorar	6	-7 709	-7 513	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-2 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-108 735	-105 675	-109 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-16 168	-12 716	-4 000	-10 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-796 114	-417 366	-572 000	-462 000
Forsikringer		-211 725	-160 760	-204 000	-204 000
Kommunale avgifter	9	-655 343	-640 885	-664 500	-680 000
Energi/fyring		-35 886	-71 018	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 827	-213 791	-214 000	-218 000
Andre driftskostnader	10	-210 634	-212 750	-198 800	-212 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 444 490	-2 022 029	-2 208 500	-2 141 000
DRIFTSRESULTAT		1 811 760	2 223 299	2 033 500	2 111 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 084	20 919	50 000	20 000
Finanskostnader	12	-955 208	-1 002 200	0	-913 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-944 124	-981 281	50 000	-893 000
ÅRSRESULTAT		867 635	1 242 018	2 083 500	1 218 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		867 635	1 242 018		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 918 035	38 918 035
Tomt		2 108 135	2 108 135
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		41 026 171	41 026 171
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		97 221	92 376
Andre kortsiktige fordringer	15	3 611	2 956
Driftskonto OBOS-banken		559 932	865 066
Driftskonto OBOS-banken II		16 484	18 718
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 500	7 813
Sparekonto OBOS-banken		2 245 075	2 234 315
SUM OMLØPSMIDLER		2 930 823	3 221 244
SUM EIENDELER		43 956 994	44 247 415
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Udekket tap	16	-9 463 419	-10 331 054
SUM EGENKAPITAL		-9 457 819	-10 325 454
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	38 012 257	39 273 106
Borettsinnskudd	18	14 947 400	14 947 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 959 657	54 220 506
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		223 968	120 551
Skyldige offentlige avgifter	19	11 665	11 091
Påløpte renter		215 188	216 221
Annen kortsiktig gjeld	20	4 334	4 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		455 156	352 363



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 956 994	44 247 415
Pantstillelse	21	72 240 000	72 240 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.04.2021
Styret i Flaktveithaugen Borettslag

Steinar Johansen/s/

Sverre Østvold/s/

Bjørn Thore Knudsen/s/

Olga Valtere/s/

Tone Grønås/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 871 560
Kabel-Tv	211 008
Renhold	92 736
Dugnad	50 400
Lån/Renter	21 924
Avregning lån	31
Avregning finanslån 2020	-1 675
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 245 985

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Depositum	4 500
El-bil lading	3 590
Nettinnbetalinger	1 050
Nøkler	675
Utleie	450
SUM ANDRE INNTEKTER	10 265

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-22 450
Arbeidsgiveravgift	-22 059
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 360
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 149

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 2019/2020, og er på kr 131 500. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 993, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 709.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 324
Andre konsulentonorarer, Betec AS	-14 844
SUM KONSULENTHONORAR	-16 168

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

Drift/vedlikehold bygninger	-245 479
Drift/vedlikehold VVS	-342 541
Drift/vedlikehold elektro	-107 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 190
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 570
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 134
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 818
Kostnader dugnader	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-796 114

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-182 447
Vann- og avløpsavgift	-338 127
Feieavgift	-2 115
Renovasjonsavgift	-132 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-655 343

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 841
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 754
Verktøy og redskaper	-11 073
Driftsmateriell	-7 875
Lyspærer og sikringer	-1 054
Vaktmestertjenester	-3 291
Vakthold	-2 685
Renhold ved firmaer	-105 334
Snørydding	-38 250
Kontor- og datarekvisita	-869
Trykksaker	-2 115
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-993
Andre kontorkostnader	-2 938
Porto	-980
Kontingenter	-2 050
Gaver	-793
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 637



17

Flaktveithaugen Borettslag

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 760
SUM FINANSINNTEKTER	11 084

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-854 725
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-100 424
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-955 208

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**

El-bil lading	3 590
Avregning finanslån	20
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 611

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 enkelteleiligheter 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. 31.12.20 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. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-9 900 600	
Nedbetalt tidligere	5 127 494	
Nedbetalt i år	1 260 849	
		-3 512 257

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-38 012 257
------------------------------------	--	--------------------

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. Estimateret 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
	2 050

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989 -14 947 400

SUM BORETTSINNSKUDD -14 947 400

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -8 500

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 165

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -11 665

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -4 334

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 334

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 14 947 400

Pantelån 38 012 257

TOTALT 52 959 657

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

Bygninger 38 918 035

Tomt 2 108 135

TOTALT 41 026 170



DUGNADSÅRET 2020

Sendes til OBOS for utbetaling
 Borettslag: **Flaktveitshaugen BRL**
 Innbetalt dugnad pr andelseier pr år 900
 Dugnadsbetaling pr time: kr. 100,- voksne over 15 år
 Dugnadsbetaling pr time: kr. 50,- barn 12-15 år*

Leilighets nr	Navn/Adresse	Skatte-	Skatt	Ant.	time	Fødselsnr	3200		3205		** For OBOS
							Total Sum Dugnad	fordeling	Avgiftspliktig	Konto nr	
8	Smolan, Bahram			4.0	100		400.00	900.00	-500.00		
34	Egge, Alfred-Leon Kwabiah			63.5	100		6,350.00	900.00	5,450.00		
41	Eriksen, Arne			86.5	100		8,650.00	900.00	7,750.00		
41	Halvorsen, Liv			47.0	100		4,700.00	900.00	3,800.00		
39	Madsen, Trond			63.5	100		6,350.00	900.00	5,450.00		
				264.50			26,450.00	4,500.00	21,950.00		

Kurt T. Egge
 Dugnadsleder
 Kurt Inge Egge

Dato: 10/21/2020

t.øi:
 Kurt Inge Egge

Olga Valtère
 Kasserer
 Olga Valtère



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. 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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Skifte av nett/kabel tv leverandør

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagte skriv for forslag om å bytte nett og kabel-TV leverandør.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med å kartlegge alternative bredbåndsløsninger.

Vedlegg

1. Forslag til bytte av nett- og TV-leverandør.pdf



Styrets anbefaling til innkommet forslag om å bytte KabelTV-leverandør

Styret har sett på flere alternativer og vil be årsmøtet om fullmakt til å jobbe videre med å kartlegge alternative bredbåndsløsninger.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke kan gardere oss mot eventuelle svarte skjermer på enkelte kanaler i forbindelse med forhandlinger/konflikter mellom operatør og senderselskap.

I 2020 var det Telia/Get i 2019 var det Canal Digital/Telenor.

Følgende kriterier legges til grunn for vårt videre arbeid:

1. Løsningen vi velger må være så enkel som mulig teknologisk sett.
2. Vi vil søke å unngå å måtte inngå en avtale som medfører at en må gjøre en full ny installasjon i alle leilighetene
3. Vi skal ha både TV og bredbånd i pakken
4. Ny løsning skal gi minimale endringer i husleien for den kollektive delen.

Vi har sett på to løsninger:

Telenor med fiber full installasjon

Tjeneste	Hastighet	Pris pr mnd	Kommentar
Bredbånd	300 Mbs	449.-	Kollektivt
TV tilvalg		129.-	Leie av bok m/opptak
Sum pr enhet		578.-	

Telia dagens kabling nytt tilbud

Tjeneste	Hastighet	Pris	Kommentar
Bredbånd*	750 Mbs**	389.-	Kollektivt
Bredbånd inkl TV	50	389.-	Inkl ny Telia box
Sum pr enhet		389.-	

* alle kan velge skifte mellom 50 og 750 ved i perioder å velge bort tv-pakken.

** Kan få opptil 1250 Mbs dersom en ønsker det.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Steinar Johansen (gjenvalg)

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Sverre Østvold

Therese Froestad

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Anne Mette Corneliusen Johnsen

Kurt I. Egge

Thor Steenersen



Sak 7

Valg av delegert og vara for delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Steinar Johansen. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås Thor Steenersen.

Forslag til vedtak

Steinar Johansen velges som delegert til OBOS generalforsamling. Thor Steenersen velges som vara for delegert til OBOS generalforsamling.



Sak 8

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er ikke meldt inn kandidater til valgkomité i forkant av årsmøtet. Det foreslås derfor at interesserte tar kontakt med styret, og at styret får mandat fra generalforsamlingen til å velge komiteen i etterkant av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å velge årets valgkomité. Interesserte kandidater oppfordres til å melde sin interesse til styret.



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: 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.