



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 720 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVILDEFLATEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 687 246	2 835 080
Sum inntekter		1 687 246	2 835 080
Kostnader			
Lønnskostnad		82 751	119 720
Annen driftskostnad		662 701	510 869
Sum kostnader		745 452	630 589
Driftsresultat		941 794	2 204 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		227	733
Sum finansinntekter		227	733
Annen finanskostnad		227 633	303 285
Sum finanskostnader		227 633	303 285
Netto finans		-227 406	-302 552
Ordinært resultat før skattekostnad		714 388	1 901 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		714 388	1 901 939
Årsresultat		714 388	1 901 939
Totalresultat		714 388	1 901 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		714 388	1 901 939
Sum overføringer og disponeringer		714 388	1 901 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 360 000	52 360 000
Sum varige driftsmidler		52 360 000	52 360 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 360 000	52 360 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			1 456
Sum fordringer		0	1 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		841 492	734 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 492	734 020
Sum omløpsmidler		841 492	735 476
SUM EIENDELER		53 201 492	53 095 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 350 015	24 635 626
Sum opptjent egenkapital		25 350 015	24 635 626
Sum egenkapital		25 470 015	24 755 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 108 743	12 721 780
Øvrig langsiktig gjeld		15 588 000	15 588 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 696 743	28 309 780
Sum langsiktig gjeld		27 696 743	28 309 780
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 188	1 286
Leverandørgjeld		30 034	21 944
Skyldige offentlige avgifter		201	751
Annen kortsiktig gjeld		3 312	6 089
Sum kortsiktig gjeld		34 735	30 070
Sum gjeld		27 731 478	28 339 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 201 492	53 095 476



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355052

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 720 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVILDEFLATEN BURETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 992 720 557
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 687 246	2 835 080
Sum inntekter		1 687 246	2 835 080
Kostnader			
Lønnskostnad		82 751	119 720
Annen driftskostnad		662 701	510 869
Sum kostnader		745 452	630 589
Driftsresultat		941 794	2 204 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		227	733
Sum finansinntekter		227	733
Annen finanskostnad		227 633	303 285
Sum finanskostnader		227 633	303 285
Netto finans		-227 406	-302 552
Ordinært resultat før skattekostnad		714 388	1 901 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		714 388	1 901 939
Årsresultat		714 388	1 901 939
Totalresultat		714 388	1 901 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		714 388	1 901 939
Sum overføringer og disponeringer		714 388	1 901 939



Organisasjonsnr: 992 720 557
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		52 360 000	52 360 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 360 000	52 360 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	1 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 492	734 020
Sum omløpsmidler		841 492	735 476
SUM EIENDELER		53 201 492	53 095 476
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 350 015	24 635 626



Sum opptjent egenkapital	25 350 015	24 635 626
Sum egenkapital	25 470 015	24 755 626
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 108 743	12 721 780
Øvrig langsiktig gjeld	15 588 000	15 588 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 696 743	28 309 780
Sum langsiktig gjeld	27 696 743	28 309 780
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 188	1 286
Leverandørgjeld	30 034	21 944
Skyldige offentlige avgifter	201	751
Annen kortsiktig gjeld	3 312	6 089
Sum kortsiktig gjeld	34 735	30 070
Sum gjeld	27 731 478	28 339 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 201 492	53 095 476



Organisasjonsnr: 992 720 557
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Tvildeflåten Burettslag

5. mai 2022

Selskapsnummer: 6189





Velkommen til årsmøte i Tvildeflaten 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:

5. mai 2022 kl. 17:00, HMR, Øvre Langhaugen 38.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Tvildeflaten Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6189 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 4

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer - for 1 og 2 år.

Øyvind Arnesen ble valgt i 2021, men går ut av styret og det velges derfor inn ett styremedlem for resterende periode av dette vervet - 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år :

- Arne Rikard Fedje

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Irene Granli

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aksel Gregersen	Regimentsvegen 23
Styremedlem	Øyvind Arnesen	Regimentsvegen 29
Styremedlem	Arne Rikard Fedje	Regimentsvegen 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Aksel Gregersen	Regimentsvegen 23

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Tvildeflaten Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Tvildeflaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992720557, og ligger i VOSS kommune med følgende adresse:

Regimentsvegen 9-55

Gårds- og bruksnummer:

89 33

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.

Tvildeflaten 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 687 246

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 745 452.

Resultat

Årets resultat på kr 714 388 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 806 757 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 237 000.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med kr 283 500.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 56 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tvildeflaten Burettslag.

Lån

Tvildeflaten Burettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har flytende rente på 1,84% pr. d.d. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 64 100.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med 700 kroner.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tvildeflaten Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Tvildeflaten Burettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 714 388. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Bergen, den 05. april 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



TVILDEFLATEN BURETTSLAG ORG.NR. 992 720 557, KUNDENR. 6189

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	705 406	501 310	705 406	806 758
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	714 388	1 901 939	541 000	623 700
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-613 037	-594 355	-611 000	-623 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13	0	-1 103 488	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	101 351	204 096	-70 000	700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	806 757	705 406	635 406	807 458

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	841 492	735 476
Kortsiktig gjeld	-34 735	-30 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	806 757	705 406



TVILDEFLATEN BURETTSLAG
ORG.NR. 992 720 557, KUNDENR. 6189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		840 670	897 640	842 484	842 484
Innkrevde felleskostnader	2	846 576	821 952	816 516	880 516
Andre inntekter		0	12 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 687 246	1 731 592	1 659 000	1 723 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 751	-59 720	-60 500	-38 000
Styreonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 803	-5 669	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 010	-60 620	-62 000	-64 100
Konsulenthonorar	6	-4 506	-13 283	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-157 558	-10 209	-229 000	-237 000
Forsikringer		-52 630	-46 964	-49 000	-56 000
Kommunale avgifter	8	-280 141	-262 090	-278 500	-283 500
Energi/fyring		-7 836	-7 489	-12 000	-16 000
Andre driftskostnader	9	-87 417	-99 746	-110 200	-98 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-745 452	-630 589	-887 000	-879 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		941 794	1 101 003	772 000	843 700
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 103 488	0	0
DRIFTSRESULTAT		941 794	2 204 491	772 000	843 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	227	733	0	0
Finanskostnader	11	-227 633	-303 285	-231 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-227 406	-302 552	-231 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		714 388	1 901 939	541 000	623 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		714 388	1 901 939		



TVILDEFLATEN BURETTSLAG ORG.NR. 992 720 557, KUNDENR. 6189

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	48 910 000	48 910 000
Tomt		3 450 000	3 450 000
SUM ANLEGGSMIDLER		52 360 000	52 360 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 456
Driftskonto OBOS-banken		736 528	628 703
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	580
Sparekonto OBOS-banken		104 964	104 737
SUM OMLØPSMIDLER		841 492	735 476
SUM EIENDELER		53 201 492	53 095 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Annen egenkapital	13	25 350 015	24 635 626
SUM EGENKAPITAL		25 470 015	24 755 626
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 108 743	12 721 780
Borettsinnskudd	15	15 588 000	15 588 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 696 743	28 309 780
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 034	21 944
Skyldige offentlige avgifter	16	201	751
Påløpte renter		1 188	1 286
Annen kortsiktig gjeld	17	3 312	6 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 735	30 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 201 492	53 095 476
Pantstillelse	18	52 240 000	52 240 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 04.04.2022
Styret i Tvildeflaten Burettslag

Aksel Gregersen /s/

Øyvind Arnesen /s/

Arne Rikard Fedje /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	846 576
Kapitalkostnader på IN-lån	842 484
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 814
Overført til kapitalkostnader	-840 670
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	846 576

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 100
Påløpte feriepenge	-1 425
Arbeidsgiveravgift	-10 226
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 751

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 803.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 506
SUM KONSULENTHONORAR	-4 506

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-128 447
Drift/vedlikehold VVS	-12 619
Drift/vedlikehold elektro	-6 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 214
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-157 558

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-103 596
Vann- og avløpsavgift	-96 800
Feieavgift	-4 453
Renovasjonsavgift	-75 292
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 141

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

Container	-6 618
Verktøy og redskaper	-4 433
Driftsmateriell	-1 754
Vaktmestertjenester	-7 081
Renhold ved firmaer	-14 122
Snørydding	-21 936
Gressklipping	-10 141
Andre fremmede tjenester	-11 086
Trykksaker	-806
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Andre kontorkostnader	-1 084
Porto	-802
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-3 670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 417

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	227
SUM FINANSINNEKTER	227

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-227 633
SUM FINANSKOSTNADER	-227 633

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	48 910 000
SUM BYGNINGER	48 910 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.89/bnr.33

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 301 960
Egenkapital fra IN tidligere	19 684 755
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-5 636 700
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 350 015

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 1,85%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2008	-36 652 060
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 245 525
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	613 037
Nedbetalt tidligere, IN	19 684 755
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-12 108 743

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-15 588 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 588 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-201
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-201

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 425
Avregningskonto	-358
Påløpte kostnader	-1 529
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 312

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 588 000
Pantelån	12 108 743
Beregnete IN-forpliktelser	14 048 055
TOTALT	41 744 798

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

Bygninger	48 910 000
Tomt	3 450 000
TOTALT	52 360 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter. Det har vært avholdt 2 dugnader.

HMS: Styret har oppdatert HMS ut mot beboere med informasjon, egenkontroll og avviks skjema og dette er plassert på hjemmesiden tvildeflaten.no

HMS rutinene har blitt utført og oppgaver er fulgt opp og har ingen åpne saker.

Vibbo ble tatt i bruk som digital informasjonsverktøy mot beboerne

Styret

Styret er tilgjengelig på epost tvildeflaten@styrerommet.no. Se Tvildeflaten Borettslags hjemmeside på tvildeflaten.no for ytterligere informasjon.

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602172. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015

Maling fasader

Det er gjennomført maling av alle hus med innleid fagpersonell



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.05.22

Selskapsnummer: 6189 **Selskapsnavn:** Tvildeflaten Burettslag

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.