



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 778 887	1 687 246
Sum inntekter		1 778 887	1 687 246
Kostnader			
Lønnskostnad		81 850	82 751
Annen driftskostnad		649 301	662 701
Sum kostnader		731 151	745 452
Driftsresultat		1 047 736	941 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 356	227
Sum finansinntekter		2 356	227
Annen finanskostnad		291 540	227 633
Sum finanskostnader		291 540	227 633
Netto finans		-289 184	-227 406
Ordinært resultat før skattekostnad		758 552	714 388
Ordinært resultat etter skattekostnad		758 552	714 388
Årsresultat		758 552	714 388
Totalresultat		758 552	714 388
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		758 552	714 388
Sum overføringer og disponeringer		758 552	714 388



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		52 360 000	52 360 000
Sum varige driftsmidler		52 360 000	52 360 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		52 385 858	52 360 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 368	
Sum fordringer		15 368	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		977 675	841 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		977 675	841 492
Sum omløpsmidler		993 043	841 492
SUM EIENDELER		53 378 901	53 201 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 108 567	25 350 015
Sum opptjent egenkapital		26 108 567	25 350 015
Sum egenkapital		26 228 567	25 470 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 501 812	12 108 743
Øvrig langsiktig gjeld		15 613 730	15 588 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 115 542	27 696 743
Sum langsiktig gjeld		27 115 542	27 696 743
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 357	1 188
Leverandørgjeld		28 696	30 034
Skyldige offentlige avgifter		2 404	201
Annen kortsiktig gjeld		1 335	3 312
Sum kortsiktig gjeld		34 792	34 735
Sum gjeld		27 150 334	27 731 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 378 901	53 201 492



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407523

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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: 992 720 557
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 778 887	1 687 246
Sum inntekter		1 778 887	1 687 246
Kostnader			
Lønnskostnad		81 850	82 751
Annen driftskostnad		649 301	662 701
Sum kostnader		731 151	745 452
Driftsresultat		1 047 736	941 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 356	227
Sum finansinntekter		2 356	227
Annen finanskostnad		291 540	227 633
Sum finanskostnader		291 540	227 633
Netto finans		-289 184	-227 406
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		758 552	714 388
Årsresultat		758 552	714 388
Totalresultat		758 552	714 388
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		758 552	714 388
Sum overføringer og disponeringer		758 552	714 388



Organisasjonsnr: 992 720 557
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		52 360 000	52 360 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		52 385 858	52 360 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		15 368	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		977 675	841 492
Sum omløpsmidler		993 043	841 492
SUM EIENDELER		53 378 901	53 201 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	26 108 567	25 350 015
Sum opptjent egenkapital	26 108 567	25 350 015
Sum egenkapital	26 228 567	25 470 015
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 501 812	12 108 743
Øvrig langsiktig gjeld	15 613 730	15 588 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 115 542	27 696 743
Sum langsiktig gjeld	27 115 542	27 696 743
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 357	1 188
Leverandørgjeld	28 696	30 034
Skyldige offentlige avgifter	2 404	201
Annen kortsiktig gjeld	1 335	3 312
Sum kortsiktig gjeld	34 792	34 735
Sum gjeld	27 150 334	27 731 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 378 901	53 201 492



Organisasjonsnr: 992 720 557
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Tvildeflaten Burettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 6189





Velkommen til årsmøte i Tvildeflaten Burettslag

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:

2. mai 2023 kl. 17:00, Magasinvegen 26.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Tvildeflaten Burettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6189 Årsrapport.pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aksel Gregersen	Regimentsvegen 23
Styremedlem	Arne Rikard Fedje	Regimentsvegen 49
Styremedlem	Irene Granli	Regimentsvegen 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Aksel Gregersen	Regimentsvegen 23

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 Tvildeflaten Burettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Tvildeflaten Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992720557, og ligger i VOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 33

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

Tvildeflaten Burettslag 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

- Me har hatt 8 styremøter
- Har vert på møter i OBOS i Bergen
- Julerettening på felles arealet
- Høstfest for alle
- 2 dugnader vår og høst
- Leiger container til hageavfall
- Malt veranda i 2.etasje, der det vart bytt kledning året før
- Julehelsing til alle
- Blomehelsing til nyinnflytta og dei som har runde dagar
- Fått buskar, til beplanting på fellesareal
- 11.10.2022 varsla Voss Herad oppstart av detaljreguleringsplan for ny brannstasjon på Tvildemoen og vidare utbygging. I den anledning, så deltok styret på opent møte med Voss Herad. Etter dette inviterte styret alle i burettslaget vårt, til synfaring, for å visa kor det var planlagd ny brannstasjon og kva dette vil sei for burettslaget vårt. Det møtte 7 stykk til denne synfaringa. Så inviterte styret desse til eit møte, der me fekk skrevet ned synspunkt på denne planen, dette vart levert til Voss Herad. Det viktigaste punktet, er problemet med krysset Regimentsvegen og ut i Rv 13. Ser no at dette punktet er komt med i ny detaljplan. Slik det ser ut no, så vert det ny kryssordning, forhåpentligvis med rundkøyning.



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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Budsjettert til kr 341 000.

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 Tvildeflaten Burettslag.

Lån

Tvildeflaten Burettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har flytende rente på 3,99% p.t. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 67 500. 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tvildeflaten Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Tvildeflaten Burettslag** som viser et overskudd på kr 758 552. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 24. mars 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	806 758	705 406	806 758	958 251
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	758 552	714 388	623 700	659 100
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-606 931	-613 037	-623 000	-581 000
Innsk. øremerk. bankkto	-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	151 493	101 351	700	78 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	958 251	806 757	807 458	1 036 351
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	993 043	841 492		
Kortsiktig gjeld	-34 792	-34 735		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	958 251	806 757		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		898 471	840 670	842 484	920 000
Innkrevde felleskostnader	2	880 416	846 576	880 516	924 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 778 887	1 687 246	1 723 000	1 844 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 850	-22 751	-38 000	-28 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 974	-5 803	-6 000	-6 200
Forretningsførerhonorar		-64 120	-62 010	-64 100	-67 500
Konsulenthonorar	6	-1 980	-4 506	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-75 011	-157 558	-237 000	-137 000
Forsikringer		-56 862	-52 630	-56 000	-62 500
Kommunale avgifter	8	-321 281	-280 141	-283 500	-341 000
Energi/fyring		-16 410	-7 836	-16 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-102 863	-87 417	-98 900	-104 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-731 151	-745 452	-879 300	-846 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 047 736	941 794	843 700	997 100
DRIFTSRESULTAT		1 047 736	941 794	843 700	997 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 356	227	0	0
Finanskostnader	11	-291 540	-227 633	-220 000	-338 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-289 184	-227 406	-220 000	-338 000
ÅRSRESULTAT		758 552	714 388	623 700	659 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		758 552	714 388		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	48 910 000	48 910 000
Tomt		3 450 000	3 450 000
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		52 385 858	52 360 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	15 368	0
Driftskonto OBOS-banken		870 744	736 528
Skattetrekskonto OBOS-banken		1 088	0
Sparekonto OBOS-banken		105 843	104 964
SUM OMLØPSMIDLER		993 043	841 492
SUM EIENDELER		53 378 901	53 201 492
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Annen egenkapital	14	26 108 567	25 350 015
SUM EGENKAPITAL		26 228 567	25 470 015
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 501 812	12 108 743
Borettsinnskudd	16	15 588 000	15 588 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 115 542	27 696 743
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 696	30 034
Skyldige offentlige avgifter	18	2 404	201
Påløpte renter		2 357	1 188
Annen kortsiktig gjeld	19	1 335	3 312
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 792	34 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 378 901	53 201 492
Pantstillelse	20	52 240 000	52 240 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 23.03.2023
Styret i Tvildeflaten Burettslag

Aksel Gregersen /s/

Arne Rikard Fedje /s/

Irene Granli /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 verdilikehold 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.

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 andelseierens 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	880 416
Kapitalkostnader på IN-lån	865 407
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33 064
Overført til kapitalkostnader	-898 471
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	880 416

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 400
Påløpte feriepenger	-1 335
Arbeidsgiveravgift	-10 114
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 850

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 974.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggsjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 980
SUM KONSULENTHONORAR	-1 980

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 498
Drift/vedlikehold elektro	-1 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 011

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

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

Eiendomsskatt	-106 652
Vann- og avløpsavgift	-133 988
Feieavgift	-4 681
Renovasjonsavgift	-75 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-321 281

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 541
Verktøy og redskaper	-3 197
Driftsmateriell	-3 124
Renhold ved firmaer	-22 975
Snørydding	-38 905
Gressklipping	-13 535
Andre fremmede tjenester	-372
Andre kontorkostnader	-3 184
Reisekostnader	-450
Bank- og kortgebyr	-2 425
Velferdskostnader	-9 155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 863

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 007
SUM FINANSINNTEKTER	2 356

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-291 540
SUM FINANSKOSTNADER	-291 540

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	15 368
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 368

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 764 648
Egenkapital fra IN tidligere	19 684 755
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-6 340 836
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 108 567

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,740 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2008	-36 652 060
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 858 562
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	606 931
Nedbetalt tidligere, IN	19 684 755
Nedbetalt i år, IN	0
	-11 501 812
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 501 812

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 730

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 088
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 316
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 404

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 335
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 335

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 588 000
Pantelån	11 501 812
Beregnete IN-forpliktelser	13 343 919
TOTALT	40 433 731

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

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 via epost oef@obos.no 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 30 000 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 Maling fasader

Det er gjennomført maling av alle hus med innleid fagpersonell



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

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.