



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 589 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 597 005	5 213 389
Sum inntekter		5 597 005	5 213 389
Kostnader			
Lønnskostnad		429 920	384 302
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 357	
Annen driftskostnad		3 160 507	6 404 350
Sum kostnader		3 591 784	6 788 652
Driftsresultat		2 005 221	-1 575 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 175	10 994
Sum finansinntekter		21 175	10 994
Annen finanskostnad		1 464 666	615 855
Sum finanskostnader		1 464 666	615 855
Netto finans		-1 443 491	-604 861
Resultat før skattekostnad		561 730	-2 180 124
Årsresultat		561 730	-2 180 124
Totalresultat		561 730	-2 180 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		561 730	-2 180 124
Sum overføringer og disponeringer		561 730	-2 180 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 213 468	33 213 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 358	1
Sum varige driftsmidler		33 252 825	33 213 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		842 881	801 092
Sum finansielle anleggsmidler		842 881	801 092
Sum anleggsmidler		34 095 706	34 014 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		513 774	488 735
Sum fordringer		513 774	488 735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 435	2 658 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 435	2 658 796
Sum omløpsmidler		1 713 209	3 147 531
SUM EIENDELER		35 808 916	37 162 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 530 602	19 092 332
Sum opptjent egenkapital		-18 530 602	-19 092 332
Sum egenkapital		-18 523 902	-19 085 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 413 702	44 626 991
Øvrig langsiktig gjeld		10 179 462	10 150 730
Sum annen langsiktig gjeld		53 593 164	54 777 721
Sum langsiktig gjeld		53 593 164	54 777 721
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		519 601	281 549
Leverandørgjeld		182 295	1 154 003
Skyldige offentlige avgifter		15 640	16 059
Annen kortsiktig gjeld		22 118	18 393
Sum kortsiktig gjeld		739 654	1 470 003
Sum gjeld		54 332 817	56 247 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 808 916	37 162 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538069

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 589 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 597 005	5 213 389
Sum inntekter		5 597 005	5 213 389
Kostnader			
Lønnskostnad		429 920	384 302
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 357	
Annen driftskostnad		3 160 507	6 404 350
Sum kostnader		3 591 784	6 788 652
Driftsresultat		2 005 221	-1 575 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 175	10 994
Sum finansinntekter		21 175	10 994
Annen finanskostnad		1 464 666	615 855
Sum finanskostnader		1 464 666	615 855
Netto finans		-1 443 491	-604 861
Resultat før skattekostnad		561 730	-2 180 124
Årsresultat		561 730	-2 180 124
Totalresultat		561 730	-2 180 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		561 730	-2 180 124
Sum overføringer og disponeringer		561 730	-2 180 124



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 213 468	33 213 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 358	1
Sum varige driftsmidler		33 252 825	33 213 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		842 881	801 092
Sum finansielle anleggsmidler		842 881	801 092
Sum anleggsmidler		34 095 706	34 014 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		513 774	488 735
Sum fordringer		513 774	488 735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 435	2 658 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 199 435	2 658 796
Sum omløpsmidler		1 713 209	3 147 531
SUM EIENDELER		35 808 916	37 162 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700



Sum innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 530 602	19 092 332
Sum opptjent egenkapital	-18 530 602	-19 092 332
Sum egenkapital	-18 523 902	-19 085 632
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 413 702	44 626 991
Øvrig langsiktig gjeld	10 179 462	10 150 730
Sum annen langsiktig gjeld	53 593 164	54 777 721
Sum langsiktig gjeld	53 593 164	54 777 721
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	519 601	281 549
Leverandørgjeld	182 295	1 154 003
Skyldige offentlige avgifter	15 640	16 059
Annen kortsiktig gjeld	22 118	18 393
Sum kortsiktig gjeld	739 654	1 470 003
Sum gjeld	54 332 817	56 247 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 808 916	37 162 092



Organisasjonsnr: 852 589 612
FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6144

Flaktveitlien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Flaktveitlien 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:

18. juni 2024 kl. 18:30, Felleslokalet Breimyra 52.

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. Merking av private parkeringsplasser
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaktveitlien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6144 Revisjonsberetning 2023.pdf
- 2. 6144 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000



Sak 7

Merking av private parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Mads Malme Maurstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere parkerer feil på private plasser utendørs.

Forslag til vedtak

Foreslår merking av plasser som ikke har merking på gjerdet / autovernet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Hestnes Hjelme

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellinor Torvund
- Helene Birkeland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Eirik Andersen



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Irene Hestnes Hjelme

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellinor Torvund



Til generalforsamlingen i Flaktveitlien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Flaktveitlien Borettslag** som viser et overskudd på kr 561 730. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 04. juni 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Hestnes Hjelme	Breimyra 58
Styremedlem	Anders Gjøls-Andersen	Breimyra 54
Styremedlem	Christopher Røssevold	Breimyra 52
Styremedlem	Ellinor Torvund	Breimyra 68
Styremedlem	Trond Turøy	Breimyra 60
Varamedlem	Grethe Gjellestad Offerdal	Breimyra 62
Varamedlem	John Adam Otganit	Breimyra 66

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Irene Hestnes Hjelme Breimyra 58

Varadelegert

Ellinor Torvund Breimyra 68

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 Flaktveitlien Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Flaktveitlien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 852589612, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

206 281 839

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter.

Sakene til behandling har for det meste dreid seg om orienteringssaker, HMS, drift og vedlikehold.

1.vara har vært innkalt til alle styremøtene.

Det har vært avholdt 2 dugnader med bevertning.

En lang periode med rehabilitering er nå over.

Lekeplassen og fellesarealene på forsiden er ferdig oppgradert. Det er kommet nye lekeapparater, sykkelboder og i vår kom det bordtennisbord i betong, nye benker og benker med bord.

Vi er godt fornøyde med de nye fellesarealene.

I vinter knakk et tre og falt ned over en parkeringsplass og delvis på en bil. Heldigvis ble det ingen skader. Det viste seg at flere av trærne var råttne. Det ble tatt ned en del trær og ryddet bak uteparkeringss plassene. Jan`s Hageservice utførte arbeidet.

Det er i mai 2024 montert ladeanlegg for el-bil lading på parkeringsplassene ute. (For de som ikke har garasje plass. I garasjen er det allerede montert ladere.) Da har alle leilighetene i borettslaget mulighet for el-bil lading. Kostnadene for selve anlegget blir betalt over felleskostnadene. Den enkelte andelseier tegner abonnement hos aneo.no for lading.

Autovernet må repareres og det vil bli foretatt en ny oppmerking av parkeringsplassene ute når været tillater det.

Styret har i mai 2024 inngått ny kollektiv avtale med Telia på Kollektiv Flex Universal 250 på tv og internettjenester. Internett utvides fra 50 – 250 mb. Andelseierne kan tilpasse tjenestene etter eget ønske. Modem skiftes ut og andelseierne kan velge den boksen de ønsker for tv signaler.

Det har i perioden vært to dugnader. Det må regnes med flere dugnader i kommende periode for å ivareta og vedlikeholde lekeplass og fellesareal med plener og planter. Det må kjøpes inn nytt utstyr til dette.

Inneklima Norge har byttet filter og hatt service i ventilasjonsskapene i alle leilighetene. Noen har måtte bytte lager og vifte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettert med kr 1 129 000.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Flaktveitlien Borettslag.

Lån

Flaktveitlien Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra feb 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 852 589 612, KUNDENR. 6144

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 677 529	5 385 184	1 677 529	973 556
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	561 730	-2 180 124	1 376 600	1 158 300
Tilbakeføring av avskrivning	15 1 357	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -40 714	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 213 289	-1 522 842	-1 443 000	-1 147 000
Innsk. øremerk. bankkto	-13 057	-4 689	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-703 973	-3 707 655	-66 400	11 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	973 555	1 677 528	1 611 129	984 856
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 713 209	3 147 531		
Kortsiktig gjeld	-739 654	-1 470 003		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	973 555	1 677 528		



FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 852 589 612, KUNDENR. 6144

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 513 070	5 176 872	5 522 000	6 207 000
Andre inntekter	3	83 935	36 517	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 597 005	5 213 389	5 522 000	6 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-233 920	-201 102	-228 300	-228 300
Styrehonorar	5	-196 000	-183 200	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-1 357	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 213	-8 813	-9 200	-10 000
Forretningsførerhonorar		-130 580	-125 560	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	51 575	-52 853	-15 000	-15 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-997 477	-4 235 507	-590 000	-495 000
Forsikringer		-153 338	-140 722	-155 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-1 038 738	-972 565	-1 029 000	-1 129 000
Ladekostnader EL-bil		-26 074	0	-35 000	-40 000
Energi/fyring		-175 501	-256 573	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-492 288	-435 323	-455 000	-495 000
Andre driftskostnader	10	-175 473	-163 034	-176 500	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 591 784	-6 788 652	-3 288 400	-3 316 700
DRIFTSRESULTAT		2 005 221	-1 575 263	2 233 600	2 890 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 175	10 994	0	0
Finanskostnader	12	-1 464 666	-615 855	-857 000	-1 732 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 443 491	-604 861	-857 000	-1 732 000
ÅRSRESULTAT		561 730	-2 180 124	1 376 600	1 158 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		561 730	0		



Flaktveitlien Borettslag

FLAKTVEITLIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 852 589 612, KUNDENR. 6144

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 772 954	31 772 954
Tomt		1 440 514	1 440 514
Andre varige driftsmidler	14	39 358	1
Øremerkede bankinnskudd	23	739 776	728 903
Miljøbankkonto, øremerket		103 105	72 189
SUM ANLEGGSMIDLER		34 095 706	34 014 561
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		513 774	488 735
Driftskonto OBOS-banken		1 182 165	2 640 447
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 236	9 485
Innestående i andre banker		8 034	8 864
SUM OMLØPSMIDLER		1 713 209	3 147 531
SUM EIENDELER		35 808 916	37 162 092



Flaktveitlien Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Udekket tap	15	-18 530 602	-19 092 332
SUM EGENKAPITAL		-18 523 902	-19 085 632

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 413 702	44 626 991
Borettsinnskudd	17	10 078 900	10 078 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	100 562	71 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 593 164	54 777 721

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		182 295	1 154 003
Skyldige offentlige avgifter	19	15 640	16 059
Påløpte renter		317 333	117 678
Påløpte avdrag		202 268	163 871
Annen kortsiktig gjeld	20	22 118	18 393
SUM KORTSIKTIG GJELD		739 654	1 470 003

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 808 916	37 162 092
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	102 278 900	102 278 900
---------------	----	-------------	-------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Bergen, 04.06.2024

Styret i Flaktveitlien Borettslag

Irene Hestnes Hjelme /s/ Anders Gjøls-andersen /s/ Christopher Røssevold /s/

Ellinor Torvund /s/ Trond Turøy /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 752 948
Kabel-TV	410 844
Leie garasje	146 412
Trappevask	120 600
Diverse	81 516
Strøm elbil	2 250
Avregning el bil	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 513 070

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Garasjeåpner	2 335
Asfaltering	12 000
ELBIL	69 600
SUM ANDRE INNETEKTER	83 935



Flaktveitlien Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-154 669
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 000
Påløpte feriepenger	-22 118
Arbeidsgiveravgift	-53 133

SUM PERSONALKOSTNADER **-233 920**

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 196 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 213.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 475
Kreditnota OBOS Prosjekt gjelder år 2022	71 250

SUM KONSULENTHONORAR **51 575**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-129 208
Drift/vedlikehold VVS	-6 544
Drift/vedlikehold elektro	-15 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-615 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 471
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 281
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 556
Kostnader dugnader	-5 081

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-997 478**

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



Flaktveitlien Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-259 412
Vann- og avløpsavgift	-517 354
Renovasjonsavgift	-261 972
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 038 738

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 931
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 401
Diverse leiekostnader/leasing	-2 667
Verktøy og redskaper	-3 813
Driftsmateriell	-901
Renhold ved firmaer	-70 139
Snørydding	-28 125
Andre fremmede tjenester	-3 436
Trykksaker	-495
Andre kontorkostnader	-24 043
Bank- og kortgebyr	-3 368
Velferdskostnader	-1 155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-175 474

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 048
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 551
Renter bank	8 576
SUM FINANSINNTEKTER	21 175

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 225 296
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-221 467
Renter på leverandørgjeld	-17 903
SUM FINANSKOSTNADER	-1 464 666

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	24 568 386
Tilgang 2020	7 142 783
Tilgang 1992	61 785
SUM BYGNINGER	31 772 954

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.206/bnr.281 M. flere

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



Flaktveitlien Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler

Tilgang 2012	40 804	
Avskrevet tidligere	-40 803	

1

TRENINGSUTSTYR

Tilgang 2023	40 714	
Avskrevet i år	-1 357	

39 357

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **39 358**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-1 357**

NOTE: 15

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 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-42 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 994 931	
Nedbetalt i år	883 467	

-39 321 602

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017	-6 196 031	
Nedbetalt tidligere	1 774 109	
Nedbetalt i år	329 822	

-4 092 100

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-43 413 702**



FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på

kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene

er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundeordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som

er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifisering. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen

vår med selskapet.

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1 -10 078 900

SUM BORETTSINNSKUDD -10 078 900

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -100 562

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -100 562

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -9 236

Skyldig arbeidsgiveravgift -6 404

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -15 640

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -22 118

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -22 118



Flaktveitlien Borettslag

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 078 900
Pantelån	43 413 702
Påløpte avdrag	202 268
TOTALT	53 694 870

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 772 954
Tomt	1 440 514
TOTALT	33 213 468

NOTE: 22

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601045. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.06.24

Selskapsnummer: 6144 Selskapsnavn: Flaktveitlien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.