



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: 14.05.2024

### 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, 08.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 085 465	1 778 887
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 085 465</b>	<b>1 778 887</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		152 124	81 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 333	
Annen driftskostnad		654 617	649 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>810 074</b>	<b>731 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 275 391</b>	<b>1 047 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 940	2 356
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 940</b>	<b>2 356</b>
Annen finanskostnad		520 724	291 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>520 724</b>	<b>291 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-511 784</b>	<b>-289 184</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 763 607	758 552
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 360 000	52 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 666	
Sum varige driftsmidler		52 396 666	52 360 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		52 433 599	52 385 858
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 267	15 368
Sum fordringer		7 267	15 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 252	977 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 252	977 675
Sum omløpsmidler		1 090 519	993 043
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 524 118</b>	<b>53 378 901</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 872 174	26 108 567
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 872 174</b>	<b>26 108 567</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 992 174</b>	<b>26 228 567</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 861 551	11 501 812
Øvrig langsiktig gjeld		15 624 022	15 613 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 485 573</b>	<b>27 115 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 485 573</b>	<b>27 115 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 798	2 357
Leverandørgjeld		33 804	28 696
Skyldige offentlige avgifter		1 207	2 404
Annen kortsiktig gjeld		8 562	1 335
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 371</b>	<b>34 792</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 531 944</b>	<b>27 150 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 524 118</b>	<b>53 378 901</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446018

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 14.05.2024

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 992 720 557  
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 085 465	1 778 887
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 085 465</b>	<b>1 778 887</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		152 124	81 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 333	
Annen driftskostnad		654 617	649 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>810 074</b>	<b>731 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 275 391</b>	<b>1 047 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 940	2 356
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 940</b>	<b>2 356</b>
Annen finanskostnad		520 724	291 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>520 724</b>	<b>291 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-511 784</b>	<b>-289 184</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 763 607	758 552
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>



Organisasjonsnr: 992 720 557  
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		52 360 000	52 360 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		36 666	
Sum varige driftsmidler		52 396 666	52 360 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		52 433 599	52 385 858
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		7 267	15 368
Sum fordringer		7 267	15 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 083 252	977 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 252	977 675
Sum omløpsmidler		1 090 519	993 043
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 524 118</b>	<b>53 378 901</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	27 872 174	26 108 567
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>27 872 174</b>	<b>26 108 567</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>27 992 174</b>	<b>26 228 567</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 861 551	11 501 812
Øvrig langsiktig gjeld	15 624 022	15 613 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 485 573</b>	<b>27 115 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 485 573</b>	<b>27 115 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 798	2 357
Leverandørgjeld	33 804	28 696
Skyldige offentlige avgifter	1 207	2 404
Annen kortsiktig gjeld	8 562	1 335
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>46 371</b>	<b>34 792</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 531 944</b>	<b>27 150 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 524 118</b>	<b>53 378 901</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6189

Tvildeflaten Burettslag



## 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:

14. mai 2024 kl. 18:00, 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

Kandidat velges på 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

Kandidater velges på 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 med årsregnskap.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 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 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Selvik	Regimentsvegen 13
Styremedlem	Arne Rikard Fedje	Regimentsvegen 49
Styremedlem	Irene Granli	Regimentsvegen 11

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Espen Selvik	Regimentsvegen 13

Varadelegert	
Irene Granli	Regimentsvegen 11

### 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 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Tvildeflaten Borettslag 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 (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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Tvildeflaten Burettslag

## **Styrets arbeid**

Styret har avholdt 4 styremøter siden Generalforsamling.

Vi hadde dugnad på våren og hadde godt oppmøte. Vi hadde ny dugang på høsten, med klipping av felles hekk.

Styret har tatt regelmessige runder i burettslaget for å sjekke boligene og burettslagets eiendom.

Planlagt og utført vedlikeholdsarbeid som forhindrer forringelse av burettslaget. Det er gjort en del vedlikeholds oppgaver i 2023, som byting av dårlige materialer på altaner og reparert beslag ved piper.

Gjennomført HMS runder regelmessig.

Styre planlegger maling av bygningene i 2025-2026. Mer info kommer senere.



## 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.

### 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 2023 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 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 37 000.

### Kommunale avgifter i VOSS kommune

Budsjettet til kr 358 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Tvildeflaten Burettslag.

### Lån

Tvildeflaten Burettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 70 700.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tvildeflaten Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Tvildeflaten Burettslag** som viser et overskudd på kr 1 763 607. 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 for 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 15. mars 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>958 251</b>	<b>806 758</b>	<b>958 251</b>	<b>1 044 148</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 763 607	758 552	659 100	537 100
Tilbakeføring av avskrivning		3 333	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-39 999	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-523 029	-606 931	-581 000	-498 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 117 232	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-783	-128	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>85 897</b>	<b>151 493</b>	<b>78 100</b>	<b>39 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 044 148</b>	<b>958 251</b>	<b>1 036 351</b>	<b>1 083 248</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 090 519	993 043
Kortsiktig gjeld	-46 371	-34 792
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 044 148</b>	<b>958 251</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 043 753	898 471	920 000	1 073 280
Innkrevde felleskostnader	2	924 480	880 416	924 000	970 720
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 968 233</b>	<b>1 778 887</b>	<b>1 844 000</b>	<b>2 044 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-92 124	-21 850	-28 000	-111 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-3 333	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 266	-5 974	-6 200	-6 500
Forretningsførerhonorar		-66 685	-64 120	-67 500	-70 700
Konsulenthonorar	6	-4 125	-1 980	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-6 898	-75 011	-137 000	-37 000
Forsikringer		-77 530	-56 862	-62 500	-85 000
Kommunale avgifter	8	-338 643	-321 281	-341 000	-358 000
Energi/fyring		-12 608	-16 410	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-137 062	-102 863	-104 900	-145 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-810 074</b>	<b>-731 151</b>	<b>-846 900</b>	<b>-913 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 158 159</b>	<b>1 047 736</b>	<b>997 100</b>	<b>1 130 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 117 232	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 275 391</b>	<b>1 047 736</b>	<b>997 100</b>	<b>1 130 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 940	2 356	0	0
Finanskostnader	11	-520 724	-291 540	-338 000	-593 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-511 784</b>	<b>-289 184</b>	<b>-338 000</b>	<b>-593 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 763 607</b>	<b>758 552</b>	<b>659 100</b>	<b>537 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 763 607	758 552		



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

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	48 910 000	48 910 000
Tomt		3 450 000	3 450 000
Andre varige driftsmidler	13	36 666	0
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 433 599</b>	<b>52 385 858</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	7 267	15 368
Driftskonto OBOS-banken		974 548	870 744
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 088
Sparekonto OBOS-banken		108 704	105 843
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 090 519</b>	<b>993 043</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 524 118</b>	<b>53 378 901</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Annen egenkapital	15	27 872 174	26 108 567
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 992 174</b>	<b>26 228 567</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 861 551	11 501 812
Borettsinnskudd	17	15 588 000	15 588 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	36 022	25 730
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 485 573</b>	<b>27 115 542</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		33 804	28 696
Skyldige offentlige avgifter	19	1 207	2 404
Påløpte renter		2 798	2 357
Annen kortsiktig gjeld	20	8 562	1 335
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 371</b>	<b>34 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 524 118</b>	<b>53 378 901</b>
Pantstillelse	21	52 240 000	52 240 000
Garantiansvar		0	0
Voss, 13.03.2024			
Styret i Tvildeflaten Burettslag			
Espen Selvik /s/	Arne Rikard Fedje /s/	Irene Granli /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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	924 480
Kapitalkostnader på IN-lån	1 012 722
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	31 031
Overført til kapitalkostnader	-1 043 753
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>924 480</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-64 763
Påløpte feriepenge	-8 562
Arbeidsgiveravgift	-18 799
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-92 124</b>

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 266.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 125</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 638
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 900
Kostnader dugnader	-360
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 898</b>

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

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

Eiendomsskatt	-113 995
Vann- og avløpsavgift	-142 167
Feieavgift	-5 381
Renovasjonsavgift	-77 100
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-338 643</b>

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

Lokalleie	-500
Container	-8 052
Verktøy og redskaper	-4 070
Telefon-/kontormaskiner	-12 500
Driftsmateriell	-4 471
Renhold ved firmaer	-25 044
Snørydding	-47 827
Gressklipping	-13 750
Andre fremmede tjenester	-12 345
Andre kontorkostnader	-1 747
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-4 323
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-137 062</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 296
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 644
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 940</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-520 724
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-520 724</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	48 910 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>48 910 000</b>

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****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Stillas	
Tilgang 2023	39 999
Avskrevet i år	-3 333
	36 666
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>36 666</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVINGER** **-3 333**

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 267
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 267</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 929 656
Egenkapital fra IN tidligere	19 684 755
Egenkapital fra IN 2023	1 117 232
Reduksjon EK fra IN	-7 859 469
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>27 872 174</b>

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****Handelsbanken**

Handelsbanken

Renter 31.12: 5,490%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2008	-36 652 060
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 465 493
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	523 029
Nedbetalt tidligere, IN	19 684 755
Nedbetalt i år, IN	1 117 232

**SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN** **-9 861 551**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-15 588 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 588 000</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-36 022</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 207
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 207</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 562
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 562</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 588 000
Pantelån	9 861 551
Beregnete IN-forpliktelser	12 942 518
<b>TOTALT</b>	<b>38 392 069</b>

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

Bygninger	48 910 000
Tomt	3 450 000
<b>TOTALT</b>	<b>52 360 000</b>



## 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](mailto: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](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas fire 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](http://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 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 6189 Selskapsnavn: Tvildeflaten Burettslag

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.