



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 570 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLÅTESKJÆRVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 251 546	1 189 400
Sum inntekter		1 251 546	1 189 400
Kostnader			
Lønnskostnad		18 826	25 102
Annen driftskostnad		934 314	573 949
Sum kostnader		953 140	599 051
Driftsresultat		298 406	590 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 839	736
Sum finansinntekter		1 839	736
Annen finanskostnad		278 629	179 633
Sum finanskostnader		278 629	179 633
Netto finans		-276 790	-178 897
Ordinært resultat før skattekostnad		21 616	411 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 616	411 452
Årsresultat		21 616	411 452
Totalresultat		21 616	411 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 616	411 452
Sum overføringer og disponeringer		21 616	411 452



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		7 648 473	7 648 473
Sum varige driftsmidler		7 648 473	7 648 473
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		7 665 712	7 648 473
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 718	
Andre fordringer		45 060	38 392
Sum fordringer		62 778	38 392
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 384	513 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 384	513 521
Sum omløpsmidler		253 162	551 913
SUM EIENDELER		7 918 874	8 200 386



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 931 132	3 952 748
Sum opptjent egenkapital		-3 931 132	-3 952 748
Sum egenkapital		-3 929 532	-3 951 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 399 401	9 700 580
Øvrig langsiktig gjeld		2 445 153	2 428 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 844 554	12 128 580
Sum langsiktig gjeld		11 844 554	12 128 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 189	1 063
Leverandørgjeld		1 663	19 664
Annen kortsiktig gjeld			2 227
Sum kortsiktig gjeld		3 852	22 954
Sum gjeld		11 848 406	12 151 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 918 874	8 200 386



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442309

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 570 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLÅTESKJÆRVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 848 570 532
FLÅTESKJERVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 251 546	1 189 400
Sum inntekter		1 251 546	1 189 400
Kostnader			
Lønnskostnad		18 826	25 102
Annen driftskostnad		934 314	573 949
Sum kostnader		953 140	599 051
Driftsresultat		298 406	590 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 839	736
Sum finansinntekter		1 839	736
Annen finanskostnad		278 629	179 633
Sum finanskostnader		278 629	179 633
Netto finans		-276 790	-178 897
Ordinært resultat før skattekostnad		21 616	411 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 616	411 452
Årsresultat		21 616	411 452
Totalresultat		21 616	411 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 616	411 452
Sum overføringer og disponeringer		21 616	411 452



Organisasjonsnr: 848 570 532
FLÅTESKJERVEIEN BORETTSLAG

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		7 648 473	7 648 473
Sum varige driftsmidler		7 648 473	7 648 473
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		7 665 712	7 648 473
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 718	
Andre fordringer		45 060	38 392
Sum fordringer		62 778	38 392
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 384	513 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 384	513 521
Sum omløpsmidler		253 162	551 913
SUM EIENDELER		7 918 874	8 200 386
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 931 132	3 952 748
Sum opptjent egenkapital	-3 931 132	-3 952 748
Sum egenkapital	-3 929 532	-3 951 148
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 399 401	9 700 580
Øvrig langsiktig gjeld	2 445 153	2 428 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 844 554	12 128 580
Sum langsiktig gjeld	11 844 554	12 128 580
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 189	1 063
Leverandørgjeld	1 663	19 664
Annen kortsiktig gjeld		2 227
Sum kortsiktig gjeld	3 852	22 954
Sum gjeld	11 848 406	12 151 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 918 874	8 200 386



Organisasjonsnr: 848 570 532
FLÅTESKJERVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

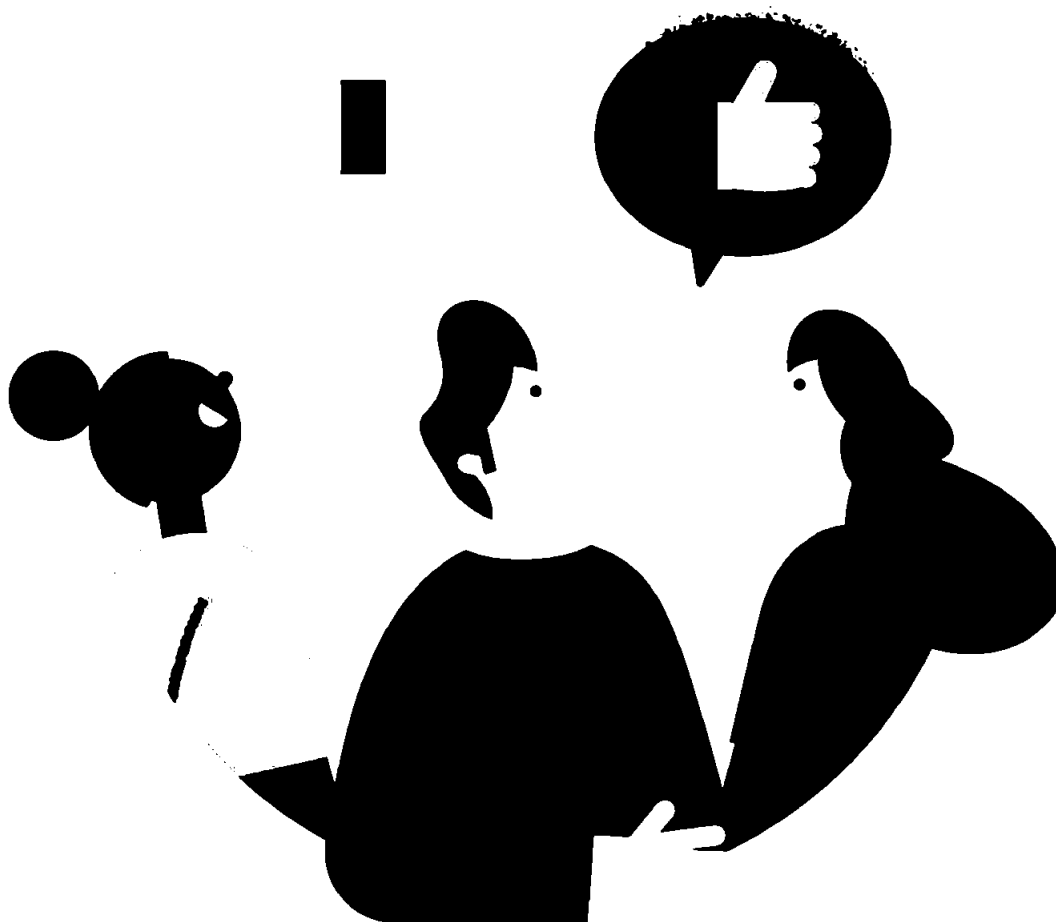
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3209 Flåteskjærveien Borettslag





Til andelseierne i Flåteskjærveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 25. Mai 2023 kl. 18:00 på Tjøme Golf, kafeteriaen

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Flåteskjærveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Flåteskjærveien Borettslag
avholdes torsdag 25. Mai 2023 kl. 18:00 på Tjøme Golf, kafeteriaen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

Vedtektsendring
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 16.5.2023
Styret i Flåteskjærveien Borettslag

Solveig Samuelsen Merethe Faltin Thor-Anders Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solveig Samuelsen	Flåteskjærveien 43
Styremedlem	Merethe Faltin	Granøveien 14
Styremedlem	Thor-Anders Larsen	Granøveien 22
Varamedlem	Ellen B Johnsen	Flåteskjærveien 45
Varamedlem	Britt Sjøvaag	Flåteskjærveien 35
Varamedlem	Kristin Bryde Solberg	Granøveien 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Solveig Samuelsen		Flåteskjærveien 43
Varadelegert		
Merethe Faltin		Granøveien 14

Valgkomiteen

Wolfgang Keienburg	Flåteskjærveien 39
Ranveig Tryti Knatvold	Flåteskjærveien 33

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adresse: flateskjervn@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Flåteskjærveien Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Flåteskjærveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848570532, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:
202 189

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.

Flåteskjærveien Borettslag 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 BDO AS.

Styrets beretning 2022

Det er gjennomført 6 styremøter i perioden.

Det er gjennomført etterarbeid etter renoveringen i 2021, utført av Byggmester Solheim høsten 2022.

Vannskade i Flåteskjærveien 31 ble oppdaget våren 2022. Vanninntrenging via pipeløp og derfra ned på gulv. Utskifting av gulv i stue og soverom. Dette ble en forsikrings sak. Arbeidet er avsluttet. Som et preventivt tiltak ble det montert nye pipehatter på alle piper i borettslaget i etterkant. Dette tiltaket ble anbefalt av feier og blikkenslager.

En skade på en garasjeport i Flåteskjærveien er reparert. Dette ble også en forsikrings sak.

Gjennomført kontroll av ventilasjonssystemet. Defekte regulatorer og loftsvifte er byttet ut.

En gammel fukt skade i Flåteskjærveien 45 er avsluttet. Etter omlegging av taket har fukten tørket ut og lister er satt opp igjen.

Det er utarbeidet ny rømningsvei mot vest i Flåteskjærveien 33.

Det er utarbeidet nye skjemaer for HMS.

Ny branninstruks for borettslaget er utarbeidet.

Gjennomgang av husordensregler er under arbeid.

Utskifting av fasader, 3 gavler mot sør i Granøveien. Dette arbeidet ble startet i slutten av 2022. Det ble inngått en avtale med OBOS prosjekt v/Kathrine Abrahamsen i forbindelse med utlysning av anbud og utvelgelse av byggmester. I januar 2023 ble avtale med lbygg underskrevet og arbeidet vil starte til høsten.

Styret
Mai 2023



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.

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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 229 500 til større vedlikehold som omfatter utskifting av fasader samt til å dekke borettslagets serviceavtaler og annet løpende vedlikehold..

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Økningen for 2023 ser ut til å være på ca 23 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Flåteskjærveien Borettslag.

Lån

Flåteskjærveien Borettslag har lån i OBOS-Boligkreditt AS.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
<u>98207869406</u>	9 316 488,00	30.05.23	265 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.6.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Flåteskjærveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Flåteskjærveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 vi 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 1U1WX-6DJCJ-3NVAI-DSU3K-X7U5O-10PZF



FLÅTESKJÆRVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 570 532, KUNDENR. 3209

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.		528 959	447 399	528 959	249 310
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 616	411 452	229 405	-978 828
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-301 179	-329 892	-328 000	-265 000
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-279 648	81 560	-98 595	-1 243 828
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		249 310	528 959	430 364	-994 518
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		253 162	551 913		
Kortsiktig gjeld		-3 852	-22 954		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		249 310	528 959		



FLÅTESKJÆRVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 570 532, KUNDENR. 3209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 241 640	1 184 400	1 242 000	1 357 000
Andre inntekter	3	9 906	5 000	2 500	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 251 546	1 189 400	1 244 500	1 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 327	-3 102	-3 102	-3 102
Styrehonorar	5	-16 500	-22 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-4 915	-4 509	-5 000	-5 600
Forretningsførerhonorar		-84 590	-82 525	-84 588	-88 820
Konsulenthonorar	7	-35 735	-28 435	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-358 461	-48 541	-273 000	-1 229 500
Forsikringer		-58 871	-54 934	-57 131	-64 758
Festeavgift		-11 674	-11 674	-11 674	-11 674
Kommunale avgifter	9	-229 644	-223 844	-238 500	-262 350
Energi/fyring		-20 527	-19 208	-17 000	-18 500
TV-anlegg/bredbånd		-109 547	-94 775	-95 000	-115 024
Andre driftskostnader	10	-17 150	-2 305	-7 900	-12 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-953 140	-599 051	-823 095	-1 841 828
DRIFTSRESULTAT		298 406	590 349	421 405	-479 828
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 839	736	0	0
Finanskostnader	12	-278 629	-179 633	-192 000	-499 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-276 790	-178 897	-192 000	-499 000
ÅRSRESULTAT		21 616	411 452	229 405	-978 828
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		21 616	411 452		



FLÅTESKJÆRVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 570 532, KUNDENR. 3209

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 648 473	7 648 473
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 665 712	7 648 473
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 718	0
Forskuddsbetalte kostnader		45 060	38 392
Driftskonto OBOS-banken		53 412	173 208
Sparekonto OBOS-banken		136 972	340 313
SUM OMLØPSMIDLER		253 162	551 913
SUM EIENDELER		7 918 874	8 200 386
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	14	-3 931 132	-3 952 748
SUM EGENKAPITAL		-3 929 532	-3 951 148
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 399 401	9 700 580
Borettsinnskudd	16	2 428 000	2 428 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 844 554	12 128 580
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 663	19 664
Påløpte renter		2 189	1 063
Annen kortsiktig gjeld		0	2 227
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 852	22 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 918 874	8 200 386
Pantstillelse	18	17 758 000	17 758 000



13

Flåteskjærveien Borettslag

Garantiansvar 0 0

Færder, 4.5.2023
Styret i Flåteskjærveien Borettslag

Solveig Samuelsen /s/

Merethe Faltin /s/

Thor-Anders Larsen /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.

INNETEKTER

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 146 408
Mediaprodukter	95 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 241 640

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	2 500
Nettinnbetalinger	7 406
SUM ANDRE INNETEKTER	9 906

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 327
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 327

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 16 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 915.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-33 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 735
SUM KONSULENTHONORAR	-35 735

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-264 549
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 952
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 909
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 922
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-130
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-358 461

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-229 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 644

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 698
Andre fremmede tjenester	-195



15

Flåteskjærveien Borettslag

Trykksaker	-1 220
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 644
Andre kontorkostnader	-598
Bank- og kortgebyr	-2 074
Velferdskostnader	-596
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 150

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	95
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 744
SUM FINANSINNTEKTER	1 839

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-278 629
SUM FINANSKOSTNADER	-278 629

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	7 648 473
SUM BYGNINGER	7 648 473

Tomten er festet

Gnr.202/bnr.189

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -10 230 000

Nedbetalt tidligere 529 420

Nedbetalt i år 301 179

-9 399 401

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -9 399 401

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985 -2 428 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 428 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -17 153

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -17 153

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 428 000

Pantelån 9 399 401

TOTALT 11 827 401

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

Bygninger 7 648 473

TOTALT 7 648 473



4. Innkomne forslag

Forslag til endring av ordlyd i vedtekt 5-2 (1).

Sak til ordinær generalforsamling - forslag om endring av vedtekt skadedyr rev (6) (1)

Forslagsstiller:

Thor-Anders Larsen

Granøveien 22

Forslag på endring er fremhevet med fet skrift.

Vedtekt 5-2 (1)

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. **Borettslaget skal ved skriftlig henvendelse fra andelseier om skadedyr, utbedre dette etter anbefaling fra fagpersonell. Tiltak avhenger av skadeomfang.**

Under generalforsamling kan forslag til endring stemmes over, for eller imot.

Mvh Thor-Anders Larsen

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget. Det forrykker balansen mellom andelseier og borettslag som er der i dag. Dette forslaget fratrer andelseier ansvar fra selv å ta tak i problemet. Problemet kan også være selvpåført av andelseier selv pga manglende orden/ryddighet på egen tomt. At man under sånne omstendigheter sender ansvaret over på borettslaget blir helt uakseptabelt.

Nytt forslag til vedtektene. Legges som nytt kulepunkt. Hvis andelseier har oppfylt sine forpliktelser ifølge punkt 5-1 (5) og dette ikke har hatt ønsket effekt skal vedkommende skriftlig underrette styret. Styret kan da kontakte et skadedyrfirma for å få hjelp med å løse problemet. All kontakt med et eventuelt skadedyrfirma og alle beslutninger vedrørende dette skal gå via styret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.:

1. Styreleder som ikke er på valg.

Solveig Samuelsen

2. Styremedlemmer som er på valg foreslås for 2 år

Merethe Faltin
Rune Johansen

3. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Ellen B. Johnsen
- Kristin Bryde
- Britt Sjøvåg

4. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Solveig Samuelsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås
Merethe Faltin

5. Som valgkomite for 1 år foreslås:

Wolfgang Keienburg
Ranveig Tryti Knatvold

I valgkomiteen for Flåteskjærveien Borettslag
Wolfgang Keienburg
Ranveig Tryti Knatvold



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6674414. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Omlegg tak, utskifting vinduer og dører	Omlegging tak, utskifting av alle vinduer og dører Flåteskjær og Granøveien - Utført av Byggmester Reidar Solheim For flere detaljer se: T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3209 Flåteskjærveien\Rehabilitering\2020 Omlegging tak, utskifting av alle vinduer og dører samt M-files 993210 -190856
2010 - 2010	Nye garasjerekker	Nye garasjerekkeR i Flåteskjærveien og Granøveien i 2010.
2004 - 2005	Utvendig malerarbeider	Husene i Flåteskjærveien er malt utvedig i 2004 og Granøveien i 2005. Det males på dugnad.
2003 - 2004	Oppretting setninger Granøveien	Rekkehusene i Granøvn. 12 - 22 har blitt rettet opp i 2003-04 av Byggmester Ole A Langedrag AS som hovedentreprenør.



3209 Flåteskjærveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.