



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 864 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FARMAND TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 904 814	2 707 580
Sum inntekter		13 904 814	2 707 580
Kostnader			
Lønnskostnad		240 616	160 314
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 010	15 010
Annen driftskostnad		2 141 651	1 621 535
Sum kostnader		2 397 278	1 796 860
Driftsresultat		11 507 536	910 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 596	1 542
Sum finansinntekter		1 596	1 542
Annen finanskostnad		1 607 632	1 004 588
Sum finanskostnader		1 607 632	1 004 588
Netto finans		-1 606 036	-1 003 046
Resultat før skattekostnad		9 901 500	-92 326
Årsresultat		9 901 500	-92 326
Totalresultat		9 901 500	-92 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 901 500	-92 326
Sum overføringer og disponeringer		9 901 500	-92 326



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		118 566 667	118 566 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 200	21 210
Sum varige driftsmidler		118 572 867	118 587 877
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 572 867	118 587 877
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 077
Andre fordringer		88 267	203 851
Sum fordringer		88 267	204 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 225	463 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 225	463 835
Sum omløpsmidler		387 492	668 764
SUM EIENDELER		118 960 359	119 256 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		51 699 461	41 797 961
Sum opptjent egenkapital		51 699 461	41 797 961
Sum egenkapital		51 939 461	42 037 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 097 976	41 449 105
Øvrig langsiktig gjeld		35 570 000	35 570 000
Sum annen langsiktig gjeld		66 667 976	77 019 105
Sum langsiktig gjeld		66 667 976	77 019 105
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 077	8 289
Leverandørgjeld		118 271	186 110
Skyldige offentlige avgifter		16 949	631
Annen kortsiktig gjeld		15 625	4 545
Sum kortsiktig gjeld		352 922	199 575
Sum gjeld		67 020 898	77 218 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 960 359	119 256 641



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424569

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 864 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FARMAND TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jens Müllers gate 3
3110 TØNSBERG

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: Marit Olsen
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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 991 864 296
FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 904 814	2 707 580
Sum inntekter		13 904 814	2 707 580
Kostnader			
Lønnskostnad		240 616	160 314
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 010	15 010
Annen driftskostnad		2 141 651	1 621 535
Sum kostnader		2 397 278	1 796 860
Driftsresultat		11 507 536	910 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 596	1 542
Sum finansinntekter		1 596	1 542
Annen finanskostnad		1 607 632	1 004 588
Sum finanskostnader		1 607 632	1 004 588
Netto finans		-1 606 036	-1 003 046
Resultat før skattekostnad		9 901 500	-92 326
Årsresultat		9 901 500	-92 326
Totalresultat		9 901 500	-92 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 901 500	-92 326
Sum overføringer og disponeringer		9 901 500	-92 326



Organisasjonsnr: 991 864 296
FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

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		118 566 667	118 566 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 200	21 210
Sum varige driftsmidler		118 572 867	118 587 877
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 572 867	118 587 877
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 077
Andre fordringer		88 267	203 851
Sum fordringer		88 267	204 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 225	463 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 225	463 835
Sum omløpsmidler		387 492	668 764
SUM EIENDELER		118 960 359	119 256 641

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000



Sum innskutt egenkapital	240 000	240 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	51 699 461	41 797 961
Sum opptjent egenkapital	51 699 461	41 797 961
Sum egenkapital	51 939 461	42 037 961
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 097 976	41 449 105
Øvrig langsiktig gjeld	35 570 000	35 570 000
Sum annen langsiktig gjeld	66 667 976	77 019 105
Sum langsiktig gjeld	66 667 976	77 019 105
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 077	8 289
Leverandørgjeld	118 271	186 110
Skyldige offentlige avgifter	16 949	631
Annen kortsiktig gjeld	15 625	4 545
Sum kortsiktig gjeld	352 922	199 575
Sum gjeld	67 020 898	77 218 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	118 960 359	119 256 641



Organisasjonsnr: 991 864 296
FARMAND TERRASSE 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. 3274

Farmand Terrasse Borettslag



Velkommen til årsmøte i Farmand Terrasse 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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Avholdes i aktivitetsrommet til borettslaget..

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.

Beboermøte.

Etter det formelle årsmøte er avsluttet, inviterer vi til et beboermøte med kaffe og en matbit. Informasjon om våre garasjeplasser, Agora og bygging av passasjen, eiers vedlikeholdsansvar.

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 valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Farmand Terrasse 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Dette velges på selve generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Dette velges på selve generalforsamlingen.



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. Årsrapport - Innkallingen.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3274.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Nyård
- Morten Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Johanne Stensrud
- Steffen Bråten

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Harald Broch
- Lissbeth Sundby
- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Vasbø	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Ingeborg Bøe	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Juliane Emilie Bartnes Fardal	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Kjetil Nygård	Jernbanegaten 3
Varamedlem	Leif Hegg	Jernbanegaten 1
Varamedlem	Hanne Merethe Simonsen	Jernbanegaten 1

Valgkomiteen

Harald Broch	Jens Myllers Gate 3
Kirsten Bente Kjøsen	Jernbanegaten 1
Lissbeth Sundby	Jernbanegaten 1

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 Farmand Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Farmand Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991864296, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1002 582 584

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.



Styrets arbeid 2023 – 2024.

Det har i perioden blitt gjennomført elleve styremøter, inkl. to budsjettmøter. Styret har regelmessig sendt ut infobrev på VIBBO. Borettslaget har vært gjennom et utfordrende år med større reparasjoner og en utfordrende økonomi. Vi har også hatt en hard vinter med store snøfall, lekkasjer og frosne rør.

Styret har i tett samarbeid med vår økonomiske rådgiver i OBOS, jobbet hardt med å forbedre den økonomiske situasjonen i borettslaget. Vi har fått bedre oversikt over våre utgifter ved å fordele regningene jevnt gjennom året. Vi har hentet inn anbud på våre faste avtaler og spart inn midler der det har vært mulig. Husleien ble økt med 5% fra august 2023 og med 20% fra januar 2024. Alle leilighetene er forsikret.

Våren 2023 mottok borettslaget nabo-varsel om planlagt bygg i Stoltenbergsgate. Fra før var vi også kjent med planer om bygg på Beiruttomata/passasjen. Per dags dato er det stillstand i disse prosjektene. Styret er oppmerksom på og besvarer de bygg-anmeldelser som kommer.

Styret har tidligere informert beboerne om endring i avfallshenting, som nå vil foregå med lengre intervaller. Vaktmesterne har jobbet med å skjære papp i biter for å komprimere papp-avfallet. Styret inviterte også Vesar til beboermøte, slik at vi kunne få god informasjon om hvordan å sortere riktig og holde avfallsmengden nede. I avfallsrommet kan man også donere tomflaskene sine som pantet til hygge og nytte for borettslaget.

Tidligere i år hadde vi dessverre et innbrudd i sykkelboden. Hendelsen ble anmeldt til politiet. VG1 Bygg og Anleggsteknikk på Færder Vgs har kledd inn sykkelstallen og forsterket døren. Det kostet oss seks flasker cola og et par pizza.

Styret har i år også hatt fokus på vedlikehold. Vi har malt i utgangspartiet i fjerde etasje, og lagt planer for viktig vedlikeholdsarbeid til våren. Vi har også tatt i bruk ny vedlikeholds- og bærekraftmodul på VIBBO sin digitale plattform, som kan gjøre det enklere å holde oversikt over nødvendig vedlikeholdsarbeid. Styret har tilsatt ytterligere en vaktmester uten å øke lønns kostnadene (som kun styret kan disponere) samt en IT- og Tv-kontakt. Oversikt over vaktmesterordningen henger på tavlene.

Prisene er satt opp for utleie av gjesterommene (300 kr for første natt, 100 kr for påfølgende netter) og aktivitetsrommet (400kr) grunnet renhold. Vi har implementert en avgift (200 kr) for beboere som ikke deltar på dugnad, slik at vi kan finansiere nødvendig utstyr og drivstoff (les vafler). Alle ønskes velkomne, uavhengig av fysisk evne, og oppmuntres til å være til stede for det sosiale og hyggelige fellesskapet.

Mange har opplevd ustabil nettværk og fibernett vil bli installert i løpet av vår/sommer 24.

Så kom vinteren. Dørene frøs, automatikken sviktet, og vi opplevde store mengder snø på balkongene. Snø og kulde forårsaket også frosne rør og vannlekkasje fra rør i garasjetaket. Dette er nå reparert og det er lagt inn varmekabler på aktuelle steder for å forebygge ny frost. Litt hygge ble det likevel i vinter, da vi 17 desember holdt den tradisjonelle førjulsfesten med gløgg, pepperkaker og loddsalg. Informasjon til beboere sendes nå ut på Vibbo og blir satt opp på tavlene i begge etasjer.

Vi ser frem til en fin vår og sommer for Farmand Terrasse Borettslag!



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 på kr 9 901 500 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Årsaken til 9 millioner i resultat, er at det er flere som har nedbetalt sin gjeld. Det faktiske resultatet er på kr 346 485 ($1\,952\,521 - 1\,606\,036 = 346\,485$).

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 854 000 til vanlig drift og vedlikehold.

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 Farmand Terrasse Borettslag.

Lån

Farmand Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente	Eff. IN
0BBK01	98207749303	27 782 920,00	30.04.24	285 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,55% flytende rente	5,7% Ja

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

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 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FARMAND TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	469 189	546 505	469 189	34 570
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 901 500	-92 326	1 088 357	335 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 15 010	15 010	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -796 114	0	-1 071 000	-651 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -9 555 015	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-434 619	-77 316	17 357	-315 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	34 570	469 189	486 546	-280 930
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	387 491	668 764		
Kortsiktig gjeld	-352 922	-199 575		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	34 569	469 189		



FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 400 472	1 004 588	2 463 600	2 316 444
Innkrevde felleskostnader	2	1 947 136	1 702 992	1 907 400	2 403 556
Andre inntekter	3	2 191	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 349 799	2 707 580	4 371 000	4 720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-170 616	-60 314	-99 700	-100 800
Styrehonorar	5	-70 000	-100 000	-100 000	-70 000
Avskrivninger	14	-15 010	-15 010	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 225	-6 585	-6 300	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 135	-106 860	-112 200	-117 800
Konsulenthonorar	7	-47 939	-54 992	-65 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-791 219	-412 999	-460 000	-854 000
Forsikringer		-180 512	-120 466	-96 100	-274 000
Kommunale avgifter	9	-379 333	-298 780	-343 597	-422 000
Kostnader sameie		-75 879	-70 580	-74 200	-80 000
Energi/fyring		-122 365	-163 395	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 538	-277 378	-291 246	-215 000
Andre driftskostnader	10	-123 505	-109 500	-110 800	-86 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 397 278	-1 796 860	-1 889 643	-2 367 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 952 521	910 720	2 481 357	2 352 500
Innbetalt andel fellesgjeld		9 555 015	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 507 536	910 720	2 481 357	2 352 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 596	1 542	0	0
Finanskostnader	12	-1 607 632	-1 004 588	-1 393 000	-1 717 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 606 036	-1 003 046	-1 393 000	-1 717 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	-300 000
ÅRSRESULTAT		9 901 500	-92 326	1 088 357	335 500
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-92 326		
Til annen egenkapital		9 901 500	0		



FARMAND TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 566 667	95 566 667
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andre varige driftsmidler	14	6 200	21 210
SUM ANLEGGSMIDLER		118 572867	118 587877
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 077
Forskuddsbetalte kostnader		27 392	71 854
Andre kortsiktige fordringer	15	22 575	56 833
Energiavregning	20	38 299	75 164
Driftskonto OBOS-banken		287 928	434 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 136	0
Sparekonto OBOS-banken		161	29 627
SUM OMLØPSMIDLER		387 491	668 764
SUM EIENDELER		118 960359	119 256641
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 5 000		240 000	240 000
Annen egenkapital	16	51 699 461	41 797 961
SUM EGENKAPITAL		51 939 461	42 037 961
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 097 976	41 449 105
Borettsinnskudd	18	35 570 000	35 570 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 667 976	77 019 105
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 271	186 110
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	16 949	631
Påløpte renter		147 468	8 289
Påløpte avdrag		54 609	0
Annen kortsiktig gjeld	21	15 625	4 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		352 922	199 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 960359	119 256641
Pantstillelse	22	126 570 000	126 570 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.04.2024

Styret i Farmand Terrasse Borettslag

Karin Vasbø /s/

Ingeborg Bøe /s/
Vedlegg 1

Kjetil Nygård /s/

12 av 23

Juliane E. Bartnes Fardal /s/

Årsrapport - Innkallingen.pdf



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 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.

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 andelseiernes side inntektsføres 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	1 947 136
Kapitalkostnader på IN-lån	2 325 597
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	74 875
Overført til kapitalkostnader	-2 400 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 947 136

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	70
Salg av nøkler	2 121
SUM ANDRE INNTEKTER	2 191

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-125 000
Påløpte feriepenger	-15 625
Arbeidsgiveravgift	-29 698
Yrkesskadeforsikring	-293
SUM PERSONALKOSTNADER	-170 616

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 225.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-44 158
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 781
SUM KONSULENTHONORAR	-47 939

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-591 590
Drift/vedlikehold VVS	-63 633
Drift/vedlikehold elektro	-35 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 450
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-791 219

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-379 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-379 333

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 754
Renhold ved firmaer	-96 152
Andre fremmede tjenester	-12 657
Trykksaker	-2 394
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-57
Gaver	-4 545
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 920
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 505

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 446
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134
Andre renteinntekter	16
SUM FINANSINNTEKTER	1 596

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 604 358
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 274
SUM FINANSKOSTNADER	-1 607 632

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	95 566 667
SUM BYGNINGER	95 566 667

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1002/bnr.582 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Diverse installasjoner**

Tilgang 2019	75 028
Avskrevet tidligere	-53 818
Avskrevet i år	-15 010
	6 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 200

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 010****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	22 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 575

Vedlegg 1

15 av 23

Årsrapport - Innkallingen.pdf

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 871 977
Egenkapital fra IN tidligere år	41 548 062
Egenkapital fra IN 2023	9 555 015
Reduksjon EK fra IN	-1 275 593
SUM ANNEN EGENKAPITAL	51 699 461

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS (refinansiert fra NORDEA)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2007	-82 997 167
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	796 114
Nedbetalt tidligere, IN	41 548 062
Nedbetalt i år, IN	9 555 015
	-31 097 976
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 097 976

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-35 570 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 570 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 136
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 813
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 949

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -126 080

SUM INNTEKTER -126 080

KOSTNADER

Administrasjon 2 750

Gass 161 629

SUM KOSTNADER 164 379

SUM ENERGIAVREGNING 38 299

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -15 625

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 625

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 35 570 000

Pantelån 31 097 976

Påløpte avdrag 54 609

Beregnete IN forpliktelser 49 827 484

TOTALT 116 550069

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

Bygninger 95 566 667

Tomt 23 000 000

TOTALT 118 566667



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polise nr: 8700527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 to ganger pr. år ved terminforfall pr. 30.3 og 30.9 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FARMAND TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4M8QO-ZPCJX-A6X6S-AYN21-B4SLN-A1QGG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 07:41:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4M8QO-ZPCJX-A6X6S-AYN21-B4SLN-A1QQQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

21 av 23

Revisjonsberetning_s.3274.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 3274 Selskapsnavn: Farmand Terrasse 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.