



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 873 903  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### 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, 20.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		480 000	432 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>480 000</b>	<b>432 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 980	10 269
Annen driftskostnad		375 110	346 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>387 090</b>	<b>356 819</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 910</b>	<b>75 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 412	4 905
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 412</b>	<b>4 905</b>
Annen finanskostnad		37 301	22 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 301</b>	<b>22 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 889</b>	<b>-18 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 021	57 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</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		732 000	732 000
Sum varige driftsmidler		732 000	732 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		744 310	740 619
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 189	58 873
Sum fordringer		65 189	58 873
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		208 601	236 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 601	236 570
Sum omløpsmidler		273 790	295 442
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 018 100</b>	<b>1 036 061</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		124 311	62 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>124 311</b>	<b>62 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 111</b>	<b>63 090</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		680 825	711 171
Øvrig langsiktig gjeld		208 007	204 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>888 832</b>	<b>915 748</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>888 832</b>	<b>915 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 978	171
Leverandørgjeld		-58 873	
Annen kortsiktig gjeld		57 052	57 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 158</b>	<b>57 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>892 990</b>	<b>972 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 018 100</b>	<b>1 036 061</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551577

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 873 903  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### 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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 952 873 903  
FLATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		480 000	432 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>480 000</b>	<b>432 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 980	10 269
Annen driftskostnad		375 110	346 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>387 090</b>	<b>356 819</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 910</b>	<b>75 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 412	4 905
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 412</b>	<b>4 905</b>
Annen finanskostnad		37 301	22 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 301</b>	<b>22 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 889</b>	<b>-18 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 021	57 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>



Organisasjonsnr: 952 873 903  
FLATEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		732 000	732 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		744 310	740 619
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		65 189	58 873
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 601	236 570
Sum omløpsmidler		273 790	295 442
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 018 100</b>	<b>1 036 061</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	124 311	62 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>124 311</b>	<b>62 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>125 111</b>	<b>63 090</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	680 825	711 171
Øvrig langsiktig gjeld	208 007	204 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>888 832</b>	<b>915 748</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>888 832</b>	<b>915 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 978	171
Leverandørgjeld	-58 873	
Annen kortsiktig gjeld	57 052	57 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 158</b>	<b>57 223</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>892 990</b>	<b>972 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 018 100</b>	<b>1 036 061</b>



Organisasjonsnr: 952 873 903  
FLATEN 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3507  
Flaten Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Flaten 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. april kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3507>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Forsterkning av bærebjelkene i carporortene

Med vennlig hilsen,  
Styret i Flaten 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kornelia Tomczyk og Frank Lindberg er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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.

**Vedlegg**

1. 3507 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 500,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 10 500,-

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Alle tar gjenvalg for 1. år

Kornelia Szymczon har giftet seg og har derfor endret etternavn til Tomczyk

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Laura Hansen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Lindberg
- Kornelia Tomczyk

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Miriam Lindberg



Sak 7

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kari Hansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Frank Lindberg

Sak 8

### Forsterkning av bærebjelkene i carporortene

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Carportene trenger å få forsterket bærebjelkene

**Styrets innstilling**

Styret går inn for at bærebjelkene forsterkes

**Forslag til vedtak**

styrets innstilling vedtas



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Laura Hansen	Høiendal 4A
Styremedlem	Frank Lindberg	Høiendal 2B
Styremedlem	Kornelia Szymczon	Lauritz Johnsens Vei 38
Varamedlem	Mirjam Lindberg	Høiendal 2 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Kari Laura Hansen		Høiendal 4A
Varadelegert		
Frank Lindberg		Høiendal 2B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [flaten@styrerommet.no](mailto:flaten@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 Flaten Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Flaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952873903, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

201      162

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.

Flaten 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 PWC Østfold.



## 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.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med en økning av de kommunale avgiftene med 10 % og ingen økning av eiendomsskatten.

### 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 Flaten Borettslag.

### Lån

Flaten Borettslag har lån i:

Obos boligkreditt, se note 13

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5,3 % grunnet generell lønns og prisvekst.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Flaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Flaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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 og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
9 av 22 3507 Årsrapport og regnskap.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 22. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**FLATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 873 903, KUNDENR. 3507**

**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>238 219</b>	<b>216 748</b>	<b>238 219</b>	<b>269 633</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		62 021	57 181	121 298	54 884
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-30 346	-35 668	-38 719	-30 000
Innsk. øremerk. bankkto		-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>31 414</b>	<b>21 471</b>	<b>82 579</b>	<b>24 884</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>269 633</b>	<b>238 219</b>	<b>320 798</b>	<b>294 517</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	273 791	295 442
Kortsiktig gjeld	-4 158	-57 223
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>269 633</b>	<b>238 219</b>



**FLATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 873 903, KUNDENR. 3507**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	480 000	432 000	480 000	480 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>480 000</b>	<b>432 000</b>	<b>480 000</b>	<b>480 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 480	-1 269	-1 480	-1 481
Styrehonorar	4	-10 500	-9 000	-10 500	-10 500
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 250	-4 462	-5 900
Forretningsførerhonorar		-32 940	-31 610	-33 030	-25 940
Konsulenthonorar	6	-5 375	-7 105	-3 000	-5 600
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-68 506	-72 486	-25 000	-60 000
Forsikringer		-45 538	-41 117	-45 228	-50 100
Festeavgift		-8 755	-8 755	-8 755	-8 755
Kommunale avgifter	8	-140 681	-117 764	-118 980	-152 040
TV-anlegg/bredbånd		-60 100	-58 873	-62 147	-63 000
Andre driftskostnader	9	-5 990	-2 990	-5 620	-2 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-387 090</b>	<b>-356 819</b>	<b>-319 802</b>	<b>-387 116</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>92 910</b>	<b>75 181</b>	<b>160 198</b>	<b>92 884</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 412	4 905	100	4 500
Finanskostnader	11	-37 301	-22 905	-39 000	-42 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-30 889</b>	<b>-18 000</b>	<b>-38 900</b>	<b>-38 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>62 021</b>	<b>57 181</b>	<b>121 298</b>	<b>54 884</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		62 021	57 181		



**FLATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 873 903, KUNDENR. 3507**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	732 000	732 000
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>744 310</b>	<b>740 619</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		65 189	0
Andre kortsiktige fordringer		0	58 873
Driftskonto OBOS-banken		177 274	206 068
Sparekonto OBOS-banken		31 327	30 502
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>273 791</b>	<b>295 442</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 018 100</b>	<b>1 036 061</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		124 311	62 290
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>125 111</b>	<b>63 090</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	680 825	711 171
Borettsinnskudd	14	196 000	196 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>888 832</b>	<b>915 748</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-58 873	0
Påløpte renter		3 623	171
Påløpte avdrag		2 355	0
Annen kortsiktig gjeld	16	57 052	57 052
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 158</b>	<b>57 223</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 018 100</b>	<b>1 036 061</b>



9

Flaten Borettslag

Pantstillelse	17	996 000	996 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.03.2024  
Styret i Flaten Borettslag

Kari Laura Hansen/s/

Frank Lindberg/s/

Kornelia Szymoszon/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 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	480 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>480 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 480</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 375</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-59 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 220
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-68 506</b>

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

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

Eiendomsskatt	-27 040
Kommunale avgifter	-113 641
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-140 681</b>

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

Andre fremmede tjenester	-3 886
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 052
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 990</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	711
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 086
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 615
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 412</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-37 301
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 301</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966	572 000
Varmepumper 2009	160 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>732 000</b>

Gnr.201/bnr.162

Tomten er festet av Fr.stad Kommune i 80 år fra 1984.

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-800 000
Nedbetalt tidligere	88 829
Nedbetalt i år	30 346
	-680 825

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-680 825****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966 -196 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-196 000****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd OBOS -12 007

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-12 007****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning 11 mnd Telenor -57 052

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-57 052**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	196 000
Pantelån	680 825
Påløpte avdrag	2 355
<b>TOTALT</b>	<b>879 180</b>

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

Bygninger	732 000
<b>TOTALT</b>	<b>732 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962014. 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.

### 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.24

Selskapsnummer: 3507 Selskapsnavn: Flaten Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Joachim Wisbech er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kornelia Tomczyk og Frank Lindberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 10 500,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Kari Laura Hansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Frank Lindberg  
 Kornelia Tomczyk

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Miriam Lindberg

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Kari Hansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Frank Lindberg

**Sak 8 Forsterkning av bærebjlkene i carporortene**

styrets innstilling vedtas

- For  
 Mot



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.