



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 323 100	1 251 546
Sum inntekter		1 323 100	1 251 546
Kostnader			
Lønnskostnad		25 609	18 826
Annen driftskostnad		848 049	934 314
Sum kostnader		873 658	953 140
Driftsresultat		449 442	298 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 014	1 839
Sum finansinntekter		4 014	1 839
Annen finanskostnad		480 456	278 629
Sum finanskostnader		480 456	278 629
Netto finans		-476 442	-276 790
Resultat før skattekostnad		-27 000	21 616
Årsresultat		-27 000	21 616
Totalresultat		-27 000	21 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 000	21 616
Sum overføringer og disponeringer		-27 000	21 616



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		7 648 473	7 648 473
Sum varige driftsmidler		7 648 473	7 648 473
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		7 673 096	7 665 712
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			17 718
Andre fordringer		51 479	45 060
Sum fordringer		51 479	62 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 039	190 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 039	190 384
Sum omløpsmidler		171 518	253 162
SUM EIENDELER		7 844 614	7 918 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 958 132	3 931 132
Sum opptjent egenkapital		-3 958 132	-3 931 132
Sum egenkapital		-3 956 532	-3 929 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 284 324	9 399 401
Øvrig langsiktig gjeld		2 452 015	2 445 153
Sum annen langsiktig gjeld		11 736 339	11 844 554
Sum langsiktig gjeld		11 736 339	11 844 554
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 009	2 189
Leverandørgjeld		4 798	1 663
Sum kortsiktig gjeld		64 807	3 852
Sum gjeld		11 801 147	11 848 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 844 614	7 918 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370882

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 570 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLÅTESKJÆRVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 848 570 532
FLÅTESKJERVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 323 100	1 251 546
Sum inntekter		1 323 100	1 251 546
Kostnader			
Lønnskostnad		25 609	18 826
Annen driftskostnad		848 049	934 314
Sum kostnader		873 658	953 140
Driftsresultat		449 442	298 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 014	1 839
Sum finansinntekter		4 014	1 839
Annen finanskostnad		480 456	278 629
Sum finanskostnader		480 456	278 629
Netto finans		-476 442	-276 790
Resultat før skattekostnad		-27 000	21 616
Årsresultat		-27 000	21 616
Totalresultat		-27 000	21 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 000	21 616
Sum overføringer og disponeringer		-27 000	21 616



Organisasjonsnr: 848 570 532
FLÅTESKJERVEIEN 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			
Sum varige driftsmidler		7 648 473	7 648 473
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		7 673 096	7 665 712
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		51 479	17 718
Sum fordringer		51 479	45 060
Investeringer			
Sum investeringer		0	62 778
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 039	190 384
Sum omløpsmidler		120 039	190 384
SUM EIENDELER		171 518	253 162
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	3 958 132	3 931 132
Sum opptjent egenkapital	-3 958 132	-3 931 132
Sum egenkapital	-3 956 532	-3 929 532
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 284 324	9 399 401
Øvrig langsiktig gjeld	2 452 015	2 445 153
Sum annen langsiktig gjeld	11 736 339	11 844 554
Sum langsiktig gjeld	11 736 339	11 844 554
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 009	2 189
Leverandørgjeld	4 798	1 663
Sum kortsiktig gjeld	64 807	3 852
Sum gjeld	11 801 147	11 848 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 844 614	7 918 874



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3209

Flåteskjærveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Flåteskjærveien 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:

2. april 2024 kl. 18:00, Kafeteriaen, Tjøme Golfbane.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Flåteskjærveien 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

Velges av 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.

Styrets innstilling

Velges av generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitne/r ble _____ foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring at årets resultat/underskudd dekkes inn ved fradrag fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. underskudd som dekkes inn ved fradrag fra egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 3209 Årsrapport or årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23 500

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til _____

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Solveig Samuelsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Britt Sjøvåg
- Ellen B. Johnsen
- Kristin Bryde Solberg

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valgkomité

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:

- Solveig Samuelsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Merethe Faltin

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ann-Kristine Christensen
- Ranveig Tryti Knatvold



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solveig Samuelsen	Flåteskjærveien 43
Styremedlem	Merethe Faltin	Granøveien 14
Styremedlem	Rune Johansen	Granøveien 20
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: flateskjervn@styrerrommet.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 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets beretning 2023/2024

Styret har avholdt 9 styremøter i løpet av perioden. I denne perioden har det det vært behandlet mange saker.

Vedlikeholdsplan: Det er utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Etter en befaring med prosjekt og byggeleder Kathrine Abrahamsen fra OBOS og styreleder er det utarbeidet en ny vedlikeholdsplan. Denne skal oppdateres etter hvert som forskjellig vedlikehold er utført sånn at ethvert styret skal finn fram til hva som ble gjort når.

Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene i forbindelse med ladning av elbiler: I etterkant av årsmøte i fjor så foretok Tjøme Elektriske en befaring på hvor mye det ville koste oss å oppgradere anleggene i garasjene. Dette viste seg å være uforholdsmessig dyrt. Foreløpig går greit med ladning av tre elbiler i Granøveien. Så styret har derfor bestemt at inntil videre så beholder vi det som det er per i dag. Blir behovene større så må vi selvsagt gjøre noe, men per nå så har vi vedlikeholds oppgaver i kø og vi må ta de nødvendige først.

Rehabilitering av sørvegger i Granøveien. Styret har besluttet at sørveggene i Granøveien nå er så dårlige at vi er nødt til å skifte disse. Vi har derfor utlyst en anbudsforespørsel via OBOS og fått inn et tilbud fra I-bygg som vi har akseptert. Denne rehabiliteringen skulle egentlig ha startet opp høsten 2023 men ble utsatt på grunn av personalmangel i firmaet. Ny start er fastsatt til 15 april. Som kompensasjon for dette har vi fått et tilbud på maling av nordvegger i Granøveien til kr. 50000. Dette har styret akseptert. Vi tok også opp et nytt lån høsten 2023 på grunn av rehabiliteringen, men betalte lånet tilbake da vi ikke ønsket å påføre borettslaget unødvendig utgifter. Nytt låneuttak vil bli gjort før oppstart 15 april

Leie av parkeringsplasser i Granøveien for hyttenabo: Hyttenaboen vår som har tinglyst rett til å leie parkeringsplasser hos oss protesterte på økning av leie på parkeringsplassene sine. I den tinglyste avtalen står det at leien skal indeksreguleres i henhold til konsumprisindeksen. Dette var ikke gjort. Det ble derfor utarbeidet et nytt forslag som er basert på økning i konsumprisindeksen som vår hyttenaboen nå har akseptert.

Søknad om gjerde og port i Granøveien 22. Det har i løpet av året kommet inn en søknad om oppsetting av gjerde og en port i Granøveien 22. Dette er godkjent av styret.

Ventilasjonssystem: Vedlikehold og reparasjon. I forbindelse med at ventilasjonssystemet i en bolig i Flåteskjærveien sluttet å fungere så har dette medført at styret har hatt en diskusjon om hva som er borettslagets eller beboers ansvar. Vi har kommet fram til at borettslaget er ansvarlig for selve anlegget mens beboer er ansvarlig for selve kjøkkenviften og utformingen/utseende av denne. Dette vil tas inn i vedtektene i kommende periode.

Maling av gavlvegger i Flåteskjærveien: Alle gavlvegger i Flåteskjærveien både mot nord og sør er malt i 2023. Det er også byttet et par planker i Flåteskjærveien 39 som var dårlige. Ifølge leder Geir Evjen i GT Fagmaler er nå bygninger borettslaget i forsvarlig stand (med unntak av sørvegger i Granøveien som skal tas i år) og tåler noen år uten ytterligere vedlikehold. Vedlikeholdsplanen for 2023 er oppdatert.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsettelse av prosjekt vedr. rehabilitering av sørvegger i Granøveien.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 700 000,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 754 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

har stedet med 23 % i 2023

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 Flåteskjærveien Borettslag.

Lån

Flåteskjærveien Borettslag har lån i OBOS Banken.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
98208173960	9 255 552,00	30.03.24	293 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,85% flytende rente

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

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 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FLÅTESKJÆRVEIEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FLÅTESKJÆRVEIEN 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 rettvise 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 rettvise 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D8FVS-DTT12-L7M4Z-JJGK-IMMAH-K62G3



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."

Ole Jarle Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-08 10:54:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D8FV5-DT12-L7M4Z-JJ0GK-IMMAH-K62G3

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>

12 av 22

3209 Årsrapport or årsregnskap.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	249 310	528 959	249 310	106 711
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-27 000	21 616	-978 828	-560 039
Tillegg for nye langsiktige lån	15 10 055 822	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -10 170 899	-301 179	-265 000	-178 000
Innsk. øremerk. bankkto	-522	-85	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-142 599	-279 648	-1 243 828	-738 039
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	106 711	249 310	-994 518	-631 328

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	171 518	253 162
Kortsiktig gjeld	-64 807	-3 852
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	106 711	249 310



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 308 518	1 241 640	1 357 000	1 545 000
Andre inntekter	3	14 582	9 906	5 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 323 100	1 251 546	1 362 000	1 545 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 609	-2 327	-3 102	-3 165
Styrehonorar	5	-22 000	-16 500	-22 000	-23 500
Revisjonshonorar	6	-6 083	-4 915	-5 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-87 975	-84 590	-88 820	-90 000
Konsulenthonorar	7	-20 654	-35 735	-5 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-163 385	-358 461	-1 229 500	-754 200
Forsikringer		-69 365	-58 871	-64 758	-75 000
Festeavgift		-11 674	-11 674	-11 674	-11 674
Kommunale avgifter	9	-298 904	-229 644	-262 350	-360 000
Energi/fyring		-25 584	-20 527	-18 500	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 686	-109 547	-115 024	-125 000
Andre driftskostnader	10	-38 540	-17 150	-12 300	-22 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-873 658	-953 140	-1 841 828	-1 506 039
DRIFTSRESULTAT		449 442	298 406	-479 828	38 961
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 014	1 839	0	0
Finanskostnader	12	-480 456	-278 629	-499 000	-599 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-476 442	-276 790	-499 000	-599 000
ÅRSRESULTAT		-27 000	21 616	-978 828	-560 039
Overføringer:					
Udekket tap		-27 000	0		
Reduksjon udekket tap		0	21 616		



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

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 648 473	7 648 473
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		7 673 096	7 665 712
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	17 718
Forskuddsbetalte kostnader		51 479	45 060
Driftskonto OBOS-banken		117 290	53 412
Sparekonto OBOS-banken		2 749	136 972
SUM OMLØPSMIDLER		171 518	253 162
SUM EIENDELER		7 844 614	7 918 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	14	-3 958 132	-3 931 132
SUM EGENKAPITAL		-3 956 532	-3 929 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 284 324	9 399 401
Borettsinnskudd	16	2 428 000	2 428 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 736 339	11 844 554
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 798	1 663
Påløpte renter		46 460	2 189
Påløpte avdrag		13 549	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 807	3 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 844 614	7 918 874
Pantstillelse	18	17 758 000	17 758 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 6.3.2024, styret i Flåteskjærveien Borettslag

Solveig Samuelsen /s/

Merethe Faltin /s/

Rune Johansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 213 286
Kabel-TV	95 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 308 518

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil	1 591
Nettinnbetalinger	4 491
Parkering	2 500
Regress refusjon egenandel	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	14 582

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-444
Arbeidsgiveravgift	-3 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 609

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 22 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 083.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 948
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	-20 654

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-143 349
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 126
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 909
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 385

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-298 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-298 904

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 546
Snørydding	-8 750
Andre fremmede tjenester	-176
Trykksaker	-2 046
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 432
Andre kontorkostnader	-53
Bilgodtgjørelse	-2 070
Bank- og kortgebyr	-2 071
Konstaterte tap	-10 398
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 540

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 271
SUM FINANSINNTEKTER	4 014

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-276 790
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 666
SUM FINANSKOSTNADER	-480 456

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. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-10 230 000	
Nedbetalt tidligere	830 599	
Nedbetalt i år	9 399 401	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-10 055 822	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	771 498	-9 284 324
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 284 324

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-2 428 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 428 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 015
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 015

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 428 000
Pantelån	9 284 324
Påløpte avdrag	13 549
TOTALT	11 725 873

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

Bygninger	7 648 473
TOTALT	7 648 473



Annens 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 utvendig 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24

Selskapsnummer: 3209 Selskapsnavn: Flåteskjærveien 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: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.