



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 714 006  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLOA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 305 334	1 255 383
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 305 334</b>	<b>1 255 383</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		128 000	130 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 781	9 781
Annen driftskostnad		876 824	941 838
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 014 605</b>	<b>1 082 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290 729</b>	<b>172 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 059	2 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 059</b>	<b>2 124</b>
Annen finanskostnad		49 061	59 726
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>49 061</b>	<b>59 726</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-48 002</b>	<b>-57 602</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 727	115 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		60 280 000	60 280 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		283 700	293 481
Sum varige driftsmidler		60 563 700	60 573 481
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 563 700	60 573 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		36 741	104 908
Sum fordringer		36 811	104 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 592	332 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 592	332 820
Sum omløpsmidler		518 403	437 727
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 082 103</b>	<b>61 011 209</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 890 657	45 647 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 890 657</b>	<b>45 647 930</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 025 657</b>	<b>45 782 930</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		2 203 869	2 311 164
Øvrig langsiktig gjeld		12 821 000	12 821 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 024 869</b>	<b>15 132 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 024 869</b>	<b>15 132 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		217	361
Leverandørgjeld		1 872	77 981
Skyldige offentlige avgifter		3 972	4 412
Annen kortsiktig gjeld		25 516	13 361
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 577</b>	<b>96 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 056 446</b>	<b>15 228 279</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 082 103</b>	<b>61 011 209</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440634

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 714 006  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLOA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 991 714 006  
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 305 334	1 255 383
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 305 334</b>	<b>1 255 383</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		128 000	130 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 781	9 781
Annen driftskostnad		876 824	941 838
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 014 605</b>	<b>1 082 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290 729</b>	<b>172 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 059	2 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 059</b>	<b>2 124</b>
Annen finanskostnad		49 061	59 726
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>49 061</b>	<b>59 726</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-48 002</b>	<b>-57 602</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 727	115 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>



Organisasjonsnr: 991 714 006  
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		60 280 000	60 280 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		283 700	293 481
Sum varige driftsmidler		60 563 700	60 573 481
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 563 700	60 573 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		36 741	104 908
Sum fordringer		36 811	104 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 592	332 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 592	332 820
Sum omløpsmidler		518 403	437 727
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 082 103</b>	<b>61 011 209</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	45 890 657	45 647 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 890 657</b>	<b>45 647 930</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>46 025 657</b>	<b>45 782 930</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 203 869	2 311 164
Øvrig langsiktig gjeld	12 821 000	12 821 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 024 869</b>	<b>15 132 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 024 869</b>	<b>15 132 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	217	361
Leverandørgjeld	1 872	77 981
Skyldige offentlige avgifter	3 972	4 412
Annen kortsiktig gjeld	25 516	13 361
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>31 577</b>	<b>96 115</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 056 446</b>	<b>15 228 279</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 082 103</b>	<b>61 011 209</b>



Organisasjonsnr: 991 714 006  
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

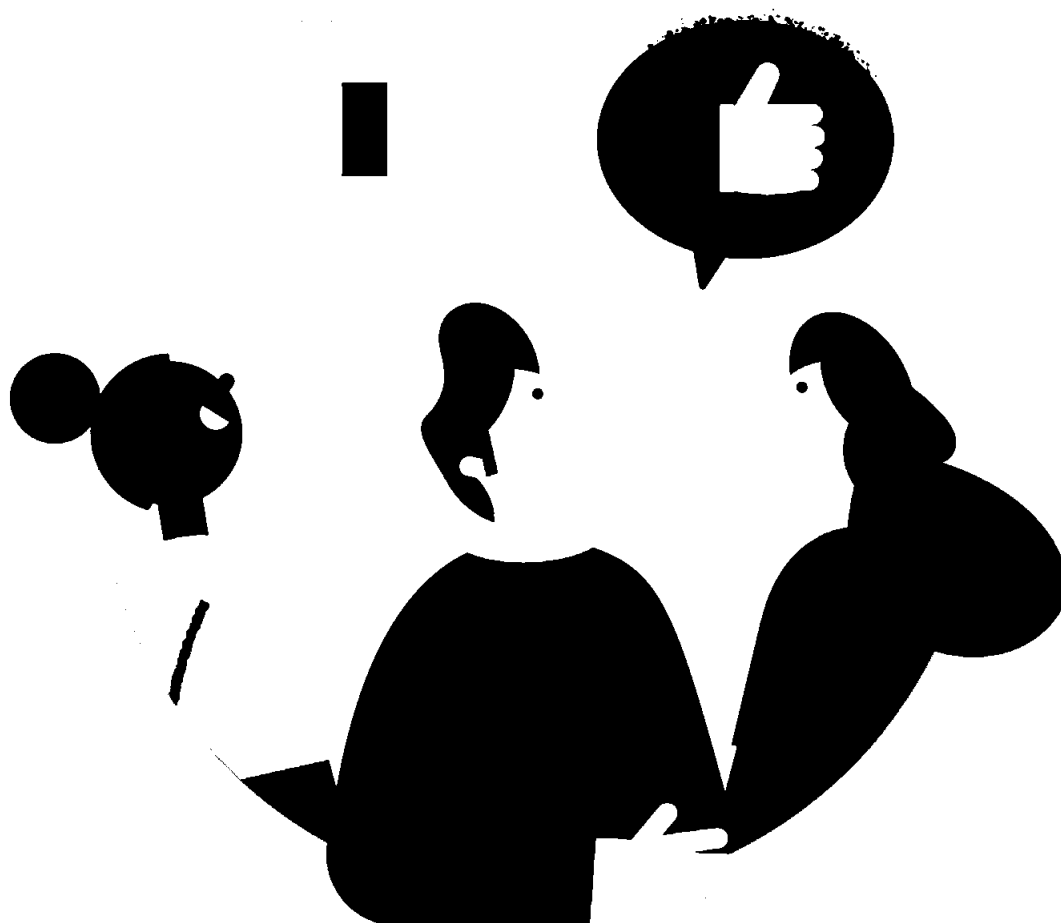
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Floa Terrasse Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 14. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Floa Terrasse Borettslag. Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 14. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3641>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sykkelparkering i garasjen
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Floa Terrasse Borettslag**

Ragnar A Slensvik

Ragnar Kjellsen

Øistein Skalle



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Per Frantzen og Inger Oksett

**Forslag til vedtak**

Per Frantzen og Inger Oksett er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Digitalt GF.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnar A Slensvik (2019-2021)	Himmelberget 19 A
Styremedlem	Ragnar Kjellsen (2019-2021)	Elverksveien 1
Styremedlem	Øistein Skalle (2020-2022)	Elverksveien 1
Varamedlem	Brit Berglund	Elverksveien 1
Varamedlem	Kjell Petter Holen	Elverksveien 1

### Valgkomiteen

Ragnar Bergstrøm Andreassen	Elverksveien 1
Undis Arnesen	Elverksveien 1

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Floa Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Floa Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991714006, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Elverksveien 1

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 45 - 256

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Floa Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Ragnar Bergstrøm Andreassen har sagt seg villige til å ta vaktmesteroppgaver mot timebetaling.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid 2020

Det har vært avholdt 11 styremøter og blitt behandlet 76 saker. Det har også vært avholdt møte med representant fra OBOS for gjennomgang av regnskap og fastsettelse av budsjett for 2020.

## Gjennomførte oppgaver i 2020.

- Hekken ved gjerdet mot Fredrikstad Bil AS har blitt gravd opp og nye hekkplanter av typen svarturbær har blitt plantet.
- Før ferien sa Ture Nilsen opp sin stilling som vaktmester og Ragnar B. Andreassen ble ansatt som ny vaktmester.
- Det ble oppdaget fuktighet og råte i terskelen til verandadøren i nr. 402, samt at boddøren måtte byttes. Det har senere vist seg at det samme problemet sannsynligvis også er oppstått i nr. 403. Utbedring av dette og eventuelt i 302 og 303 skjer i 2021. Det er også byttet et soveromsvindu i nr. 402.
- Takrenner og avløp på svalgang i 3. og 4.etasje er rettet på.
- Det oppsto også en vannlekkasje i nr. 208 med vann også ned til nr. 103. Det var store skader i begge leiligheter som ble utbedret av Recover og betalt av forsikrings-selskapet.
- Et av styrets medlemmer har lagt nye fliser i gangen inn til garasjen og to av beboerne har malt svalgangen i 4.etasje.
- Videre har styret fulgt opp henvendelser fra beboerne i de sakene som har dukket opp.
- Det er også lagt asfalt i utgangen mellom gatesten og asfalt for å bedre inn-/utgang for rullatorer og rullestoler.
- Brit Berglund måtte trekke seg som varamedlem av helsemessige årsaker og styret har bestått av 3 medlemmer og et varamedlem halve året.
- 

## Styrets forslag til vedlikeholdsarbeider i 2021.

- I styrets forslag til arbeider for 2021 ligger det montering av infrastruktur for elbillading. Det vil bli montert en felleskabel med kontakter til hver garasjeplass, også i utvendige carportplasser, slik at den enkelte kan bestille ladestasjon når de trenger det.
- Det må også utbedres verandadør i nr. 403, som nevnt ovenfor og eventuelt også arbeider i nr. 302 og 303.
- Styret har ellers videreført budsjettpostene for drift og vedlikehold på tilsvarende nivå som tidligere.
- Det er også inngått avtale med S.Larsen Anleggsgartner om beskjæring av nye og gamle hekker i 2021.



## **Annen informasjon.**

- Helgesen og Kristiansen AS har sendt inn nye planer for utbyggingen av Storveien 5. Vi har sendt innsigelse som er utarbeidet av advokat Per Sannrud og Asbjørn Borge på dette. Viken Fylkeskommune har godkjent reguleringsplanen til Helgesen og Kristiansen AS, men NVE har gitt innsigelse på grunn av kvikkleire og bedt om utfyllende undersøkelser. Etter ulykken på Gjerdrum har styret også sendt et brev til NVE om befaring av vårt hus i forbindelse med bygging av Storveien 5. Kopi har blitt sendt til Fredrikstad kommune.
- Koronaregler satte stopp for dugnadsplanene, men vi maktet å gjennomføre pizzakvelden med godt fremmøte og godt humør hos de som var med.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.305.334,- i tråd med budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av leie av båtplass samt lading av kjøretøy.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.014.605,-. Dette er kr 28.275,- lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 242.727,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 486.826,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115.000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet installasjon av infrastruktur for elbillading.

### Kommunale avgifter

Kommuneadministrasjon la til grunn en økning av kommunale avgifter på 3 % og ingen endring i eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på ca. 5 %.

### Lån

Floa Terrasse Borettslag har lån i DNB.

Lånerente pr. 31.12.2020 var 1,8 %. Lånet er nedbetalt pr. desember 2037.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3 %.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Floa Terrasse Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Floa Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Floa Terrasse Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 20. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## FLOA TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 714 006, KUNDENR. 3641

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>341 612</b>	<b>316 571</b>	<b>341 612</b>	<b>486 826</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	242 727	115 378	203 120	139 320
Tilbakeføring av avskrivning 14	9 781	9 781	9 800	9 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-107 295	-100 117	-102 000	-112 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>145 213</b>	<b>25 042</b>	<b>110 920</b>	<b>37 120</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>486 826</b>	<b>341 612</b>	<b>452 532</b>	<b>523 946</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	518 403	437 727		
Kortsiktig gjeld	-31 577	-96 115		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>486 826</b>	<b>341 612</b>		



## FLOA TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 714 006, KUNDENR. 3641

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		156 356	159 843	157 716	154 584
Innkrevde felleskostnader	2	1 147 728	1 095 540	1 147 284	1 202 416
Andre inntekter	3	1 250	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 305 334</b>	<b>1 255 383</b>	<b>1 305 000</b>	<b>1 357 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-66 000	-68 784	-71 800	-71 800
Styrehonorar	5	-62 000	-62 000	-62 000	-64 000
Avskrivninger	14	-9 781	-9 781	-9 800	-9 800
Revisjonshonorar	6	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-79 835	-77 510	-80 000	-82 500
Konsulenthonorar	7	-11 970	-7 995	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-203 123	-266 362	-200 000	-325 000
Forsikringer		-40 018	-34 451	-37 000	-42 000
Kommunale avgifter	9	-288 706	-287 492	-298 000	-293 000
Energi/fyring		-15 852	-25 254	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 182	-136 781	-141 000	-146 500
Andre driftskostnader	10	-91 264	-102 118	-104 280	-105 080
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 014 605</b>	<b>-1 082 403</b>	<b>-1 042 880</b>	<b>-1 178 680</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>290 729</b>	<b>172 980</b>	<b>262 120</b>	<b>178 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>290 729</b>	<b>172 980</b>	<b>262 120</b>	<b>178 320</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 059	2 124	0	0
Finanskostnader	12	-49 061	-59 726	-59 000	-39 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-48 002</b>	<b>-57 602</b>	<b>-59 000</b>	<b>-39 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>242 727</b>	<b>115 378</b>	<b>203 120</b>	<b>139 320</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		242 727	115 378		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	57 027 378	57 027 378
Tomt		3 252 622	3 252 622
Andre varige driftsmidler	14	283 700	293 481
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 563 700</b>	<b>60 573 481</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		36 741	103 924
Andre kortsiktige fordringer		0	984
Driftskonto OBOS-banken		271 983	123 780
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 247	2 671
Sparekonto OBOS-banken		207 362	206 369
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>518 403</b>	<b>437 727</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 082 103</b>	<b>61 011 209</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	15	45 890 657	45 647 930
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 025 657</b>	<b>45 782 930</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 203 869	2 311 164
Borettsinnskudd	17	12 821 000	12 821 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 024 869</b>	<b>15 132 164</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 465	7 514
Leverandørgjeld		1 872	77 981
Skyldige offentlige avgifter	18	3 972	4 412
Påløpte renter		217	361
Annen kortsiktig gjeld	19	22 051	5 847
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 577</b>	<b>96 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 082 103</b>	<b>61 011 209</b>
Pantstillelse	20	62 821 000	62 821 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 17.02.2021  
Styret i Floa Terrasse Borettslag

Ragnar A Slensvik /s/

Ragnar Kjellsen /s/

Øistein Skalle /s/

**NOTE: 1**



## **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

## **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## **HOVEDREGEL FOR 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 094 592
Kabel-tv	53 136
Kapitalkostnader på IN-lån	158 238
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 882
Overført til kapitalkostnader	-156 356
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 147 728</b>

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

Leie båtplass	1 000
Lading av kjøretøy mm	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 250</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 788
Påløpte feriepenger	-5 599
Arbeidsgiveravgift	-15 847
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	233
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-66 000</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 62 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-11 970
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 970</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-98 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 885
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 142
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 329
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 856
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-203 123</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-143 592
Kommunale avgifter	-145 113
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-288 706</b>

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

Lokalleie	-2 150
Telefon-/kontormaskiner	-383
Driftsmateriell	-2 110
Lyspærer og sikringer	-1 247
Renhold ved firmaer	-48 618
Andre fremmede tjenester	-10 646
Kontor- og datarekvisita	-199
Trykksaker	-1 330
Andre kontorkostnader	-612
Porto	-427
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 061
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 740
Kontingenter	-9 320
Gaver	-350
Bankgebyr	-2 871
Velferdskostnader	-6 200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-91 264</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	66
Renter av sparekonto i OBOS-banken	993
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 059</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-49 061
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-49 061</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	57 027 378
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 027 378</b>

Gnr.45/bnr.256

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2017	28 980	
Avskrevet tidligere	-8 694	
Avskrevet i år	-2 898	
		17 388
Boder		
Tilgang 2015	178 945	
Avskrevet tidligere	-17 895	
Avskrevet i år	-3 579	
		157 471
Inventar		
Kostpris	47 910	
Avskrevet tidligere	-33 040	
Avskrevet i år	-3 304	
		11 567
Uteanlegg (avskrives ikke)		
Kostpris	97 275	
		97 275
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>283 700</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 781</b>

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

Opptjent egenkapital	18 382 762
Egenkapital fra IN tidligere	43 813 744
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-16 305 849
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>45 890 657</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB Bank ASA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-47 324 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 199 092
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	107 295
Nedbetalt tidligere, IN	43 813 744
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 203 869</b>

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

Opprinnelig 2007	-12 821 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 821 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 247
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 725
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 972</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 599
Avregningskonto	-688
Påløpte kostnader	-15 765
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 051</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 821 000
Pantelån	2 203 869
Beregnete IN-forpliktelser	27 507 895
<b>TOTALT</b>	<b>42 532 764</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 027 378
Tomt	3 252 622
<b>TOTALT</b>	<b>60 280 000</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til Stillingsbeskrivelse/instruks. Vaktmester har ikke noe eget kontor men har adresse: **leilighet nr. 101 i Floa Terrasse Borettslag**. Vaktmester har ingen kontortid men kan treffes etter avtale. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 48 39 45 13 og e-post: [andreassen636@gmail.com](mailto:andreassen636@gmail.com)

### Parkering

Borettslaget har egne plasser som følger hver enkelt leilighet.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1363762. 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.**

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.6 og 31.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	L402 - tetting av vegg v balkong	Utført av Byggmester T.O.Fjeld AS kr. 51.000,-
2019 - 2019	Foliering glassveranda	Utført av Skilt og Dekor AS kr. 38.000,-
2019 - 2019	Utvendig maling fasaden	Utført av Malerfirma Henning Rubinstein AS - kr. 63.000,-
2018 - 2018	Lekkasje bad	Egalenandel IF 10.000,-
2017 - 2018	Rehabilitering vannintrengning	Bygg. Fjeld kr. 289.000,-
2016 - 2016	3 utvendige dører skiftet	Tilpasset dør-automatikk Bygg. Fjeld - kr. 72.000,-
2016 - 2016	Sklisikre plater montert i 2. etasje	Alle etasjer har nå skli sikre svalganger
2015 - 2015	Oppføring av vaktmesterbod	Vaktmesterbod samt omgjøring av lekeplassen - totalt kr. 185.000,-



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 frem til generalforsamling i 2021. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 64.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 64.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 64.000,-.



Sak 5

### **Sykkelparkering i garasjen**

**Forslag fremmet av:** Undis Arnesen og Inger-Elisabeth Oksett

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det foreslås at en del av garasjen blir benyttet til felles sykkelparkering. Se vedlegg

#### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget og vil gå til innkjøp og montering av tilstrekkelig antall sykkelstativ.

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget om etablering av sykkelstativ godkjennes

#### **Vedlegg**

1. Forslag nr 1 årsmøte 2021.pdf



Gressvik 04.02.21.

Til Styret i Floa Terrasse Borettslag

V.Formann Ragnar Slensvik.

**Sykkelparkering i garasjen.**

Vi ser at en del av garasjen blir benyttet til sykkelparkering. Det er fint å slippe sykler i boden eller bak bilen.

Forslag til Styret: Styret bes se på muligheten til å opprette en felles sykkelparkering i garasjen for alle beboere som er interessert.

Vi ber om at denne saken legges fram til behandling på Generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Undis Arnesen Leilighet206.

Undis Arnesen

Inger elisabeth Oksett Leilighet 308

Inger-Elisabeth Oksett



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Bjørn Tøgersen**

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

**Ragnar Kjellsen**

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

**Else Berit Gjerløv**

**Kjell Holen**

**Vedlegg**

1. Valg 2021.pdf



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Bjørn Tøgersen, Lindstadveien 1, 1622 Gressvik

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ragnar Kjellsen                      Elverksvn 1, 1624 Gressvik

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Øistein Skalle                      Elverksvn 1, 1624 Gressvik

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Kjell Holen                      Elverksvn 1, 1624 Gressvik
2. Else Berit Gjerløw              Elverksvn 1, 1624 Gressvik

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Finn Oksett                      Elverksvn 1, 1624 Gressvik

Elsa May Dalby                      Elverksvn 1, 1624 Gressvik

I valgkomiteen for Floa Terrasse Borettslag

Ragnar Bergstrøm Andreassen  
Undis Arnesen



Sak 7

### **Valgkomite**

Det skal velges to til å sitte i valgkomiteen i et år

### **Roller og kandidater**

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

**Elsa May Dalby**

**Finn Oksett**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.