



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 840 870	13 904 814
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 840 870</b>	<b>13 904 814</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		179 479	240 616
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 199	15 010
Annen driftskostnad		1 683 913	2 141 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 869 591</b>	<b>2 397 278</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 971 279</b>	<b>11 507 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 896	1 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 896</b>	<b>1 596</b>
Annen finanskostnad		1 519 985	1 607 632
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 519 985</b>	<b>1 607 632</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 518 089</b>	<b>-1 606 036</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 453 190	9 901 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		118 566 667	118 566 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	6 200
Sum varige driftsmidler		118 566 668	118 572 867
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 566 668	118 572 867
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 481	88 267
Sum fordringer		55 481	88 267
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		688 281	299 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 281	299 225
Sum omløpsmidler		743 762	387 492
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 310 430</b>	<b>118 960 359</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		60 152 651	51 699 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>60 152 651</b>	<b>51 699 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 392 651</b>	<b>51 939 461</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		23 177 461	31 097 976
Øvrig langsiktig gjeld		35 570 000	35 570 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 747 461</b>	<b>66 667 976</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 747 461</b>	<b>66 667 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 029	202 077
Leverandørgjeld		80 321	118 271
Skyldige offentlige avgifter		11 980	16 949
Annen kortsiktig gjeld		70 988	15 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>170 318</b>	<b>352 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 917 779</b>	<b>67 020 898</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 310 430</b>	<b>118 960 359</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442616

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 991 864 296  
FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 840 870	13 904 814
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 840 870</b>	<b>13 904 814</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		179 479	240 616
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 199	15 010
Annen driftskostnad		1 683 913	2 141 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 869 591</b>	<b>2 397 278</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 971 279</b>	<b>11 507 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 896	1 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 896</b>	<b>1 596</b>
Annen finanskostnad		1 519 985	1 607 632
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 519 985</b>	<b>1 607 632</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 518 089</b>	<b>-1 606 036</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 453 190	9 901 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>



Organisasjonsnr: 991 864 296  
FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		118 566 667	118 566 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		6 200
Sum varige driftsmidler		118 566 668	118 572 867
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 566 668	118 572 867
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 481	88 267
Sum fordringer		55 481	88 267
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		688 281	299 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 281	299 225
Sum omløpsmidler		743 762	387 492
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 310 430</b>	<b>118 960 359</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	60 152 651	51 699 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>60 152 651</b>	<b>51 699 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>60 392 651</b>	<b>51 939 461</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 177 461	31 097 976
Øvrig langsiktig gjeld	35 570 000	35 570 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>58 747 461</b>	<b>66 667 976</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>58 747 461</b>	<b>66 667 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 029	202 077
Leverandørgjeld	80 321	118 271
Skyldige offentlige avgifter	11 980	16 949
Annen kortsiktig gjeld	70 988	15 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>170 318</b>	<b>352 922</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>58 917 779</b>	<b>67 020 898</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>119 310 430</b>	<b>118 960 359</b>



Organisasjonsnr: 991 864 296  
FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3274

FARMAND TERRASSE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Avholdes i aktivitetsrommet til borettslaget..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### 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. Økning av styrehonoraret
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Problem med dør
10. Vannmåler

Med vennlig hilsen,

Styret i FARMAND TERRASSE BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Økning av styrehonoraret

Forslag fremmet av:  
Styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det har vært et svært arbeidsomt år for flere i styret. Styret ønsker derfor å øke styrehonoraret til kr 100 000.

Styrets innstilling  
Styrehonoraret økes til kr. 100 000



## Forslag til vedtak

Stemmes på generalforsamlingen.

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 eller kr 100 000.

## Forslag til vedtak

Stemmes over på generalforsamlingen.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker å øke styret med et styremedlem. Slik at det blir fire styremedlemmer, og en styreleder.

#### Innstilling

Styret mener det er behov for å utvide med et 4de styremedlem, for ikke å være så sårbare med tilstedeværelse året rundt.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karin Vasbø

##### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Bøe (velges kun for 1 år).
- Jorid Stamnes
- Line C. Moen

##### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Kristiansen
- Roger Myrvang



**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Anseth
- Harald Broch
- Lissbeth Sundby

Sak 9

## Problem med dør

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi sliter med dør nr 2 fra garasjen og inn til vår oppgang i Jernbanegaten 1b. Det er den døren i bygget som blir brukt mest. Etter utallige reparasjoner, der døren fungerer noe få dager, før den igjen slår seg vrang, er rådet fra fagfolk å ta fjerne døren, de anser den også som helt unødvendig å ha. Ny dør som heller ikke nå er branddør, vil koste rundt 80 000,- med motor og innsettelse døren. Døren er også vanskelig for nedkjøring fra søppelrommet, da døren tvinges til å stå åpen over tid. All den tid matsøppel blir kjørt ned hver uke lukket det minimalt fra søppelrommet sist sommer. Det vil også være en lettelse for de beboerne som bruker rullestol, rullator eller andre hjelpemidler.

Styret foreslår at vi for en prøveperiode på 3 mnd. med åpen dør, frem til 1 juli.

### Styrets innstilling

Styret foreslår en prøveperiode på 3 mnd. med åpen dør, frem til 1 juli. Dersom det blir lukt fra søppelrommet blir ny dør bestilt, styret avgjør dette etter 1.juli 2025. Blir resultatet at døren fjernes vil mellomgangen males opp.

Forslag til vedtak

Stemmes på generalforsamlingen.

Sak 10

## Vannmåler

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret ønsker å innhente tilbud på installasjon av vannmåler i hver enkelt leilighet. Årsaken er at borettslaget betaler forholdsmessig store beløp til kommunen. Og det stipulerte vannforbruket er mest sannsynligvis langt høyere en det faktiske forbruket. Borettslaget betale kr 437 595 i kommunale avgifter.

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å innhente tilbud på installasjon av vannmåler i hver enkelt leilighet.

#### **Forslag til vedtak**

Stemmes på generalforsamlingen.



## Styrets årsrapport

Det har vært ett svært aktivt år.

Det har i perioden blitt gjennomført 8 styremøter, inkl. to budsjettmøter. Styret har regelmessig sendt ut infobrev på VIBBO. Borettslaget har vært gjennom et utfordrende år med større reparasjoner og en utfordrende økonomi.

Vi har hatt flere stor jobber i år, det ble oppgradert av tv og internett, en strevsom jobb for styreleder. Da det var mye koordineringer og oppfølginger.

Alle sluker på utsiden er kartlagt og rengjort, dette er en rutine som må gjøres hver høst.

Det ble også byttet mange meter med terrassebord, både i 5te og 7ende etasje denne jobben planlegges å forsettes i 2025.

Styret har jobbet hardt med å forbedre den økonomiske situasjonen i borettslaget, skipet er snudd! Det ble øket husleie i Januar 2024. Styret fortsetter med prioriteringer av nødvendig vedlikehold.

Dugnader. Det har som vanlig blitt gjennomført to dugnader, alle eiere har bidra til å gjøre inne og områdene samt sykkelstall og garasje klar for vår og høst, godt jobbet!

Det har også vært flere samlinger i aktivitetsrommet rommet, alt fra julegrøt til andre samlinger.

Så langt i år 2025 så har vi også gjennomført mye arbeid.

Det har dessverre vært flere vann lekkasjer fra beredere i 2024 og begynnelsen av 2025. Får vi flere slike forsikringssaker kan vi risikere at det ikke blir dekket av vår forsikring. Styret har gjort avtale med vår rørlegger som vil ta en inspeksjon til alle leiligheten for sjekke waterguarden og bereder. Der det ikke er byttet til nye beredere vil styret pålegge at det skiftes til ny.

Det har også vært flere taklekkasjer, i 6 etasje. Alle takhatter er byttet og flere skader i dekke er lappet sammen.

Gjesterommene har vært flittig benyttet, en stor takk til Solveig og Aina.

En stor takk til vaktmesterne som gjør en kjempejobb, bl.a. med vår søppel..



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat på kr 8 453 190 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler var på kr 573 444 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) som viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>34 570</b>	<b>469 189</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 453 190	9 901 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	6 199	15 010
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-557 413	-796 114
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-7 363 102	-9 555 015
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>538 874</b>	<b>-434 619</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>573 444</b>	<b>34 570</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		743 762	387 492
Kortsiktig gjeld		-170 318	-352 922
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>573 444</b>	<b>34 570</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 074 540	2 400 472	2 316 444	1 782 900
Innkrevde felleskostnader	2	2 403 228	1 947 136	2 403 556	2 451 324
Andre inntekter		0	2 191	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 477 768</b>	<b>4 349 799</b>	<b>4 720 000</b>	<b>4 234 224</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-109 479	-170 616	-100 800	-101 300
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	13	-6 199	-15 010	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 106	-8 225	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-117 025	-111 135	-117 800	-124 000
Konsulenthonorar	6	-10 671	-47 939	-10 000	-7 700
Drift og vedlikehold	7	-431 050	-791 219	-854 000	-595 000
Forsikringer		-150 299	-180 512	-274 000	-164 000
Kommunale avgifter	8	-437 595	-379 333	-422 000	-485 000
Kostnader sameie		-78 951	-75 879	-80 000	-80 000
Energi/fyring		-87 427	-122 365	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 584	-301 538	-215 000	-282 000
Andre driftskostnader	9	-80 204	-123 505	-86 900	-73 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 869 591</b>	<b>-2 397 278</b>	<b>-2 367 500</b>	<b>-2 120 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 608 177</b>	<b>1 952 521</b>	<b>2 352 500</b>	<b>2 114 224</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 363 102	9 555 015	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 971 279</b>	<b>11 507 536</b>	<b>2 352 500</b>	<b>2 114 224</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 896	1 596	0	0
Finanskostnader	11	-1 519 985	-1 607 632	-1 717 000	-1 274 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 518 089</b>	<b>-1 606 036</b>	<b>-1 717 000</b>	<b>-1 274 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	-300 000	-300 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 453 190</b>	<b>9 901 500</b>	<b>335 500</b>	<b>540 224</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 453 190	0		
Til annen egenkapital		0	9 901 500		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	95 566 667	95 566 667
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andre varige driftsmidler	13	1	6 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 566 668</b>	<b>118 572 867</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		52 597	27 392
Andre kortsiktige fordringer	14	2 884	22 575
Energiavregning		0	38 299
Driftskonto OBOS-banken		682 746	287 928
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 368	11 136
Sparekonto OBOS-banken		167	161
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>743 762</b>	<b>387 492</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 310 430</b>	<b>118 960 359</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 5 000		240 000	240 000
Opptjent egenkapital	16	60 152 651	51 699 461
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>60 392 651</b>	<b>51 939 461</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 177 461	31 097 976
Borettsinnskudd	18	35 570 000	35 570 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>58 747 461</b>	<b>66 667 976</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		80 321	118 271
Skyldige offentlige avgifter	19	11 980	16 949
Påløpte renter		7 029	147 468
Påløpte avdrag		0	54 609
Energiavregning	15	61 288	0
Annen kortsiktig gjeld	20	9 700	15 625
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>170 318</b>	<b>352 922</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 310 430</b>	<b>118 960 359</b>
Pantstillelse	21	126 570 000	126 570 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

12 av 22

Årsregnskap 2024.pdf



Tønsberg, 13.04.2025

Styret i Farmand Terrasse Borettslag

Karin Vasbø /s/

Ingeborg Bøe /s/

Hanne M. Simonsen /s/

Steffen Havås Bråten /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.

### 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	2 403 228
Kapitalkostnader på IN-lån	2 075 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 124
Overført til kapitalkostnader	-2 074 540
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 403 228</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-77 600
Påløpte feriepenger	-9 700
Arbeidsgiveravgift	-22 179
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-109 479</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 106.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 671
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 671</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-213 067
Drift/vedlikehold VVS	-51 529
Drift/vedlikehold elektro	-12 629
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 827
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-65 000
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-431 050</b>

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

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

Kommunale avgifter	-437 595
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-437 595</b>

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

Renhold ved firmaer	-62 683
Andre fremmede tjenester	-12 769
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-54
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-1 305
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-80 204</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 890
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 896</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 517 127
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 858
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 519 985</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	95 566 667
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>95 566 667</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1002/bnr.582 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse installasjoner	
Tilgang 2019	75 028
Avskrevet tidligere	-68 828
Avskrevet i år	-6 199
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-6 199****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 884
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 884</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-185 220
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-185 220</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	2 750
Gass	121 182
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>123 932</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-61 288**



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

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

## NOTE: 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 912 414
Egenkapital fra IN tidligere år	51 103 077
Egenkapital fra IN 2024	7 363 102
Reduksjon EK fra IN	-3 225 942
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>60 152 651</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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE: 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS (refinansiert fra NORDEA)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2007	-82 997 167
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	796 114
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	557 413
Nedbetalt tidligere, IN	51 103 077
Nedbetalt i år, IN	7 363 102
	-23 177 461
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-23 177 461</b>

## NOTE: 18

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-35 570 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-35 570 000</b>

## NOTE: 19

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 368
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 612
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 980</b>

## NOTE: 20

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-9 700
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 700</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 570 000
Pantelån	23 177 461
Beregnete IN-forpliktelser	55 240 237
<b>TOTALT</b>	<b>113 987 698</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 566 667
Tomt	23 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>118 566 667</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til FARMAND TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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 borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 16:30:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TX7MF-LEPMY-6ELSZ-7ZLX6-Z4EXO-Z6DED

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneops validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 22

Årsregnskap 2024.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 3274 Selskapsnavn: FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.