



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 421 884	1 354 628
Sum inntekter		1 421 884	1 354 628
Kostnader			
Lønnskostnad		147 610	91 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 781	9 781
Annen driftskostnad		1 085 917	1 280 229
Sum kostnader		1 243 309	1 381 408
Driftsresultat		178 575	-26 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 686	438
Sum finansinntekter		1 686	438
Annen finanskostnad		57 610	40 218
Sum finanskostnader		57 610	40 218
Netto finans		-55 924	-39 780
Ordinært resultat før skattekostnad		122 652	-66 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 652	-66 560
Årsresultat		122 652	-66 560
Totalresultat		122 652	-66 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 652	-66 560
Sum overføringer og disponeringer		122 652	-66 560



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 280 000	60 280 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		264 138	273 919
Sum varige driftsmidler		60 544 138	60 553 919
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 544 138	60 553 919
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 976	43 986
Sum fordringer		59 976	43 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 804	302 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 804	302 530
Sum omløpsmidler		392 780	346 516
SUM EIENDELER		60 936 918	60 900 435

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 946 749	45 824 097
Sum opptjent egenkapital		45 946 749	45 824 097
Sum egenkapital		46 081 749	45 959 097
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 989 273	2 092 590
Øvrig langsiktig gjeld		12 821 000	12 821 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 810 273	14 913 590
Sum langsiktig gjeld		14 810 273	14 913 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		448	235
Leverandørgjeld		28 519	10 403
Skyldige offentlige avgifter		4 034	249
Annen kortsiktig gjeld		11 896	16 861
Sum kortsiktig gjeld		44 896	27 748
Sum gjeld		14 855 169	14 941 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 936 918	60 900 435



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 464012

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 991 714 006
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 421 884	1 354 628
Sum inntekter		1 421 884	1 354 628
Kostnader			
Lønnskostnad		147 610	91 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 781	9 781
Annen driftskostnad		1 085 917	1 280 229
Sum kostnader		1 243 309	1 381 408
Driftsresultat		178 575	-26 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 686	438
Sum finansinntekter		1 686	438
Annen finanskostnad		57 610	40 218
Sum finanskostnader		57 610	40 218
Netto finans		-55 924	-39 780
Ordinært resultat før skattekostnad		122 652	-66 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 652	-66 560
Årsresultat		122 652	-66 560
Totalresultat		122 652	-66 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 652	-66 560
Sum overføringer og disponeringer		122 652	-66 560



Organisasjonsnr: 991 714 006
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 280 000	60 280 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		264 138	273 919
Sum varige driftsmidler		60 544 138	60 553 919
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 544 138	60 553 919
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 976	43 986
Sum fordringer		59 976	43 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 804	302 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 804	302 530
Sum omløpsmidler		392 780	346 516
SUM EIENDELER		60 936 918	60 900 435
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	45 946 749	45 824 097
Sum opptjent egenkapital	45 946 749	45 824 097
Sum egenkapital	46 081 749	45 959 097
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 989 273	2 092 590
Øvrig langsiktig gjeld	12 821 000	12 821 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 810 273	14 913 590
Sum langsiktig gjeld	14 810 273	14 913 590
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	448	235
Leverandørgjeld	28 519	10 403
Skyldige offentlige avgifter	4 034	249
Annen kortsiktig gjeld	11 896	16 861
Sum kortsiktig gjeld	44 896	27 748
Sum gjeld	14 855 169	14 941 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 936 918	60 900 435



Organisasjonsnr: 991 714 006
FLOA 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



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



Generalforsamling 2023

3641 Floa Terrasse Borettslag





Til andelseierne i Floa Terrasse Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 20.april 2023 kl. 17.00 i Rødekorshuset, Gamle Åleveit 45.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Floa Terrasse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Floa Terrasse Borettslag
avholdes torsdag 20.04.2023 kl. 17.00 i Rødekorshuset, Gamle Åleveit 45 .

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne saker. Styret har presentert en sak til orientering.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 08.03.2023
Styret i Floa Terrasse Borettslag

Ragnar Bergstrøm Andreassen /s/ Ragnar Kjellsen /s/ Øistein Skalle /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Bergstrøm Andreassen (2022-2024)	Elverksveien 1
Styremedlem	Ragnar Kjellsen (2021-2023)	Elverksveien 1
Styremedlem	Øistein Skalle (2022-2024)	Elverksveien 1
Varamedlem	Else-Berit Gjerløw	Elverksveien 1
Varamedlem	Eivind Ragnar Ruud	Elverksveien 1

Valgkomiteen

Marit Irene Kristiansen	Elverksveien 1
Britt Vikene	Elverksveien 1

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. På Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

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, gnr. 45, bnr. 256.

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

Floa Terrasse Borettslag har ingen fast ansatt. 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret avholder styremøte én gang i måneden.

Styrets største oppfølgingssaker i 2022 har vært:

- Utvendig maling
- Oppfølging av guld i garasjelegg. Dette er en egen orienteringssak på årets generalforsamling.
- Storvask av ganger.

Dugnad i 2022 var helt suverent med godt oppmøte. Vi er takknemlig for alle som bidro med feiing, luking, barking av bedd og raking m.m.

Tradisjon tro med det avholdt pizzafest i august med godt oppmøte. Veldig hyggelig for samholdet at mange møter.

Året 2023 kommer til å bestå av:

- Fortsettelse på arbeidet med utbedring gulvet i garasjelegget
- Maling av vinduer, svalganger
- Vask av gangvegger 1. etasje



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avsatt beløp i budsjettet til større vedlikeholdsarbeider har ikke blitt benyttet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med 10% økning av de kommunale avgiftene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Floa Terrasse Borettslag. Det er budsjettert med 10% økning av forsikringspremien.

Lån

Floa Terrasse Borettslag har lån i DnB Bank ASA.

Lånerente pr. 31.12.2021 var 4,10 %. Lånet er nedbetalt pr. desember 2037. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5% økning av forretningsførerhonoraret.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Floa Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Floa Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Floa Terrasse Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		318 768	486 826	318 768	347 883
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		122 652	-66 560	47 820	124 720
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 781	9 781	9 800	9 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-103 317	-111 279	-114 000	-100 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		29 116	-168 058	-56 380	34 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		347 884	318 768	262 388	382 403
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		392 780	346 516		
Kortsiktig gjeld		-44 896	-27 748		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		347 884	318 768		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		160 927	151 168	150 792	169 200
Innkrevde felleskostnader	2	1 259 928	1 202 460	1 260 208	1 319 800
Ladeinntekter EL-bil		994	1 000	0	0
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 421 884	1 354 628	1 411 000	1 489 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 610	-27 398	-71 800	-45 700
Styrehonorar	5	-66 000	-64 000	-66 000	-55 000
Avskrivninger	14	-9 781	-9 781	-9 800	-9 800
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 000	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-84 695	-82 230	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-49 246	-14 903	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-219 985	-549 009	-430 000	-320 000
Forsikringer		-74 644	-55 405	-59 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-328 098	-289 093	-297 000	-348 000
Energi/fyring		-54 123	-29 615	-28 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 384	-151 363	-156 000	-166 000
Andre driftskostnader	10	-111 993	-104 612	-107 080	-116 780
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 243 309	-1 381 408	-1 326 180	-1 299 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		178 575	-26 780	84 820	189 720
DRIFTSRESULTAT		178 575	-26 780	84 820	189 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 686	438	0	0
Finanskostnader	12	-57 610	-40 218	-37 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 924	-39 780	-37 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		122 652	-66 560	47 820	124 720
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-66 560		
Til annen egenkapital		122 652	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 027 378	57 027 378
Tomt		3 252 622	3 252 622
Andre varige driftsmidler	14	264 138	273 919
SUM ANLEGGSMIDLER		60 544 138	60 553 919
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 463
Forskuddsbetalte kostnader		58 536	39 056
Andre kortsiktige fordringer	15	1 440	1 468
Driftskonto OBOS-banken		171 320	144 741
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 375	0
Sparekonto OBOS-banken		159 109	157 788
SUM OMLØPSMIDLER		392 780	346 516
SUM EIENDELER		60 936 918	60 900 435
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	16	45 946 749	45 824 097
SUM EGENKAPITAL		46 081 749	45 959 097
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 989 273	2 092 590
Borettsinnskudd	18	12 821 000	12 821 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 810 273	14 913 590



13

Floa Terrasse Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 782	8 040
Leverandørgjeld		28 519	10 403
Skyldige offentlige avgifter	19	4 034	249
Påløpte renter		447	235
Annen kortsiktig gjeld	20	7 114	8 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 896	27 748

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**60 936 918****60 900 435**

Pantstillelse	21	62 821 000	62 821 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 08.03.2023

Styret i Floa Terrasse Borettslag

Ragnar B. Andreassen /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.

INNETKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	1 206 792
Kabel-tv	53 136
Kapitalkostnader på IN-lån	159 363
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 564
Overført til kapitalkostnader	-160 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 259 928

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleiegebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-56 125
Påløpte feriepenger	-7 016
Arbeidsgiveravgift	-18 209
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 610

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 2021/2022, og er på kr 66 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 746
Geoteknikk AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-49 246

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

Drift/vedlikehold bygninger	-44 317
Drift/vedlikehold VVS	-10 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 912
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 155
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 081
Kostnader dugnader	-1 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-219 985

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-165 509
Kommunale avgifter	-162 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-328 098

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 550
Verktøy og redskaper	-488
Driftsmateriell	-2 827
Lyspærer og sikringer	-1 377
Renhold ved firmaer	-58 506
Andre fremmede tjenester	-20 138
Kontor- og datarekvisita	-1 744
Trykksaker	-1 675
Andre kontorkostnader	-13 288
Drivstoff biler, maskiner osv.	-726
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 804
Velferdskostnader	-3 480
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 993

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	274
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 321
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINNTEKTER	1 686

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-57 610
SUM FINANSKOSTNADER	-57 610

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	57 027 378
SUM BYGNINGER	57 027 378

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	29 980	
Avskrevet tidligere	-14 490	
Avskrevet i år	-2 898	
		11 592
Boder		
Tilgang 2015	178 945	
Avskrevet tidligere	-25 053	
Avskrevet i år	-3 579	
		150 313
Inventar		
Kostpris	47 910	
Avskrevet tidligere	-39 648	
Avskrevet i år	-3 304	
		4 959
Uteanlegg (avskrives ikke)		
Kostpris	97 275	
		97 275
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		264 138
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 781

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	1 440
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 440

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

Opptjent egenkapital	21 117 364
Egenkapital fra IN tidligere	43 813 744
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-18 984 359

SUM ANNEN EGENKAPITAL **45 946 749**

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB Bank ASA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-47 324 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 417 666
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 317
Nedbetalt tidligere, IN	43 813 744
Nedbetalt i år, IN	0

-1 989 273

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 989 273**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-12 821 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-12 821 000**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 375
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 659

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-4 034**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 016
Fakturagebyr	-98

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-7 114**



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 821 000
Pantelån	1 989 273
Bregnede IN-forpliktelser	24 829 385
TOTALT	39 639 658

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 027 378
Tomt	3 252 622
TOTALT	60 280 000



SAK 3) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås kr. 60.000 i styrehonorar for perioden 2022/2023.

SAK 4) ORIENTERINGSSAK

Garasjegulv: Denne saken er kun til orientering for beboerne og skal ikke vedtas.

I 2022 har Eivind Ruud fulgt opp gulvet i garasjeanlegget. Vi er glad for at vi har kompetente menn på huset som kan følge opp slikt. Som kjent for beboerne har gulvet i garasjeanlegget sunket. Det har vært kontroller og møter med entreprenører i forbindelse med reparasjoner.

Da det viser seg at grunnen under garasjeanlegget forsvinner, grunnet dårlige grunnforhold, har det vært møter med aktører som kan utføre reparasjoner, blant annet Floorlift som anbefaler å fylle fast masse under gulvet.

Styret har også tatt kontakt med Obos Prosjekt for råd og bistand i prosessen. Obos Prosjekt anbefaler ikke Floorlift pga dårlige grunnforhold. Området ligger på kvikkleire og det er anbefalt flere tester av grunnforholdene før styret bringer saken opp for generalforsamlingen. Styret har derfor, 21.03.2023, tatt kontakt med Geoteknikk for nye undersøkelser.

Dette er en kostbar utbedring for borettslaget. Styret vil derfor gjøre så godt forarbeide som mulig før saken kan bringes opp for generalforsamlingen. Samtidig vil det være nødvendig med låneopptak, dette blir også en sak i sammenheng med utbedringen.

Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Ei-billading	Prosjektet igangsatt vår 2021. Odin Elektro kr. 128.000,-
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,-





3641 Floa Terrasse Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.