



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 147 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRANCIS BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 727 356	13 940 524
Sum inntekter		12 727 356	13 940 524
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		4 037 651	4 549 130
Sum kostnader		4 208 801	4 720 280
Driftsresultat		8 518 555	9 220 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318	2 211
Sum finansinntekter		318	2 211
Annen finanskostnad		3 631 390	4 558 878
Sum finanskostnader		3 631 390	4 558 878
Netto finans		-3 631 072	-4 556 667
Ordinært resultat før skattekostnad		4 887 483	4 663 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 887 483	4 663 577
Årsresultat		4 887 483	4 663 577
Totalresultat		4 887 483	4 663 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 887 483	4 663 577
Sum overføringer og disponeringer		4 887 483	4 663 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		411 550 000	411 550 000
Sum varige driftsmidler		411 550 000	411 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		411 550 000	411 550 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 138	10 716
Andre fordringer		19 556	697 837
Sum fordringer		21 694	708 553
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 345 713	483 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 345 713	483 354
Sum omløpsmidler		1 367 407	1 191 907
SUM EIENDELER		412 917 407	412 741 907

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		83 565 875	78 678 392
Sum opptjent egenkapital		83 565 875	78 678 392
Sum egenkapital		84 220 875	79 333 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		204 805 457	209 219 825
Øvrig langsiktig gjeld		123 465 000	123 465 000
Sum annen langsiktig gjeld		328 270 457	332 684 825
Sum langsiktig gjeld		328 270 457	332 684 825
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 669	26 368
Leverandørgjeld		85 409	696 081
Annen kortsiktig gjeld		324 997	1 241
Sum kortsiktig gjeld		426 075	723 690
Sum gjeld		328 696 532	333 408 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 917 407	412 741 907



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 610202

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 147 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRANCIS BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 914 147 816
FRANCIS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 727 356	13 940 524
Sum inntekter		12 727 356	13 940 524
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		4 037 651	4 549 130
Sum kostnader		4 208 801	4 720 280
Driftsresultat		8 518 555	9 220 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318	2 211
Sum finansinntekter		318	2 211
Annen finanskostnad		3 631 390	4 558 878
Sum finanskostnader		3 631 390	4 558 878
Netto finans		-3 631 072	-4 556 667
Ordinært resultat før skattekostnad		4 887 483	4 663 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 887 483	4 663 577
Årsresultat		4 887 483	4 663 577
Totalresultat		4 887 483	4 663 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 887 483	4 663 577
Sum overføringer og disponeringer		4 887 483	4 663 577



Organisasjonsnr: 914 147 816
FRANCIS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		411 550 000	411 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		411 550 000	411 550 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 138	10 716
Andre fordringer		19 556	697 837
Sum fordringer		21 694	708 553
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 345 713	483 354
Sum omløpsmidler		1 367 407	1 191 907
SUM EIENDELER		412 917 407	412 741 907
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	83 565 875	78 678 392
Sum opptjent egenkapital	83 565 875	78 678 392
Sum egenkapital	84 220 875	79 333 392
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	204 805 457	209 219 825
Øvrig langsiktig gjeld	123 465 000	123 465 000
Sum annen langsiktig gjeld	328 270 457	332 684 825
Sum langsiktig gjeld	328 270 457	332 684 825
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 669	26 368
Leverandørgjeld	85 409	696 081
Annen kortsiktig gjeld	324 997	1 241
Sum kortsiktig gjeld	426 075	723 690
Sum gjeld	328 696 532	333 408 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	412 917 407	412 741 907



Organisasjonsnr: 914 147 816
FRANCIS 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:
0.00

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

Francis Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 8. juni 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Francis Borettslag. Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/684>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 2. juni kl. 18:00.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Sol til alle med felles takterrasse
6. Innglassere veranda
7. Sko i gangen
8. Endring av husordensreglene; vask av balkonger
9. Endring av husordensreglene; brannsikkerhet i bod
10. Endring av husordensreglene; lading av kjøretøy
11. Forslag om å skifte utelampene i gårdsrommet
12. Forslag til skifte av låssystem i fellesdører
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomité
15. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Francis Borettslag

Yngvill Ofstad

Kjetil Aas

Marte Kilde Arnøy

Maria Strømman Berteig

Oda Eriksen Rønning



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 minst 1 andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Lars Tore Flåten signerer protokollen.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets honorar ble i 2015 satt til kr 130.000,- av Obos, noe som er ca. 1000 kr per andel i borettslaget. Honoraret ble noen år senere økt til 150.000,-, noe som tilsvarer 1145,- per andel. Styret består av 5 personer som deler dette honoraret.

Styret erfarer nå at arbeidsmengden øker, og at både henvendelser fra beboere, servicepartnere og andre tar stadig mer av vår tid, og vi responderer på disse til nærmest alle døgnets tider. Samtidig erfarer vi at det er vanskelig å få beboere til å stille til styreverv. Vi har forhørt oss med de andre borettslagene i Kværnerbyen, samt Obos, og ser at Francis borettslag ligger under snittet på hva som er vanlig styrehonorar. Det gjelder også flere andre borettslag i Kværnerbyen, som enten allerede har økt sine honorarer, eller foreslår å gjøre dette nå.

Regnskapsavdelingen i OBOS har sett på styrehonorarene i 3300 boligselskap som består av fem eller flere boliger: "Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner per bolig." Og: "Dessuten ser vi at borettslag i snitt har et litt høyere styrehonorar enn sameier, og selskapene i Oslo ligger noe høyere enn resten av landet."

Det må også nevnes at styret forvalter store kostnader, og det er viktig at kompetente mennesker kan stå til ansvar for disse kostnadene. Styrehonoraret er med tanke på de totale kostnadene, men dersom ingen andelseiere ønsker å stille til styreverv, vil en ansatt styreleder trolig bety et betydelig større honorar.

For å kompensere noe bedre for den tiden styret bruker på styrearbeidet i borettslaget, og med tanke på å kunne tiltrekke oss kompetente styremedlemmer også framover, foreslår vi nå å øke styrehonoraret til kr 250.000,- totalt, noe som tilsvarer 1908,- per andel.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000



Sak 4

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. 0684 Francis borettslag - Årsrapport.pdf



Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020, informasjon om innkomne saker, samt styrets beretning. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Saker som behandles:

- Godkjenning av møteinnkallingen
- Valg av protokollvitner
- Honorar til tillitsvalgte
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 2. juni 2021 kl 1800**
- Ved åpning av møtet 2. juni kl 1800 vil det avholdes et videomøte hvor det kan stilles spørsmål til sakene som det skal stemmes over.
 - Videodelen av møtet vil foregå på Microsoft Teams, link finner man i møtet
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, og stenges tirsdag 8. juni kl 1800

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no/francis
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen per post. For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen du får i fysisk post. Stemmeseddelen skal leveres til styreleders postkasse eller til styrets e-post francis@styrerommet.no for at din avstemming skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 6 dagene møtet er åpent for avstemming.

SE SISTE SIDE FOR STEMMESEDDEL



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yngvill Ofstad	Turbinveien 17
Styremedlem	Kjetil Aas	Turbinveien 19
Styremedlem	Marte Kilde Arnøy	Turbinveien 15
Styremedlem	Maria Strømman Berteig	Turbinveien 21
Styremedlem	Oda Eriksen Rønning	Turbinveien 21
Varamedlem	Rbiah Anwar Soofi	Turbinveien 17
Varamedlem	Birger Westlund	Turbinveien 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Yngvill Ofstad Turbinveien 17

Varadelegert

Kjetil Aas Turbinveien 19

Valgkomiteen

Aina K S Kirsebom Turbinveien 21
Ellen Irene Midtsem Aabol Turbinveien 15

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Francis Borettslag

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Francis Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914147816, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Turbinveien 15
Turbinveien 17
Turbinveien 19
Turbinveien 21

Gårds- og bruksnummer :

236 231

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten, kjøpt i 2015 er på 3 476 m².

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.

Francis Borettslag har ingen ansatte.



Francis Borettslag

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 PricewaterhouseCoopers AS.



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 10 565 797.

Dette er kr 773 203 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere innkreving av kapitalkostnader knyttet til borettslagets lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 208 801.

Dette er kr 173 749 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter knyttet til forbruk av strøm.

Resultat

Årets resultat på kr 4 887 483 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 innbetalt kr 2 161 559 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 725 924.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 941 332 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig 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 831 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 147. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Francis Borettslag.

Lån

Francis Borettslag har 2 lån i OBOS-banken.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente. Renten er pr. 15.04.20 på 1,42%.

Gjenværende løpetid er 5 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Renten er pr. 15.04.20 på 1,42%. Lånet er

avdragsfritt frem til 30.06.25. Gjenværende løpetid er 35 år.

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

Forretningsførerhonoraret har en økning på kr 3 900 som følge av indeksregulering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Francis Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Francis 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ^{12 av 30} Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Francis 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.

Oslo, 25. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FRANCIS BORETTSLAG ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	468 217	766 843	468 217	941 332
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 887 483	4 663 577	2 166 450	5 785 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 252 809	-2 219 832	-2 226 000	-2 308 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -2 161 559	-2 742 371	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	473 115	-298 626	-59 550	3 477 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	941 332	468 217	408 667	4 419 282
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 367 407	1 191 907		
Kortsiktig gjeld	-426 075	-723 690		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	941 332	468 217		



Francis Borettslag

FRANCIS BORETTSLAG ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		5 882 809	6 778 710	6 681 264	5 171 928
Innkrevde felleskostnader	2	4 629 177	4 272 078	4 657 736	4 983 072
Ladepunkt		39 790	0	0	0
Andre inntekter	3	14 021	147 365	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 565 797	11 198 153	11 339 000	10 155 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 500	-6 700	-6 700
Forretningsførerhonorar		-155 920	-151 970	-156 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-17 097	-9 635	-10 000	-30 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-845 460	-1 173 684	-708 000	-831 000
Forsikringer		-229 853	-208 718	-216 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-928 281	-865 179	-909 000	-912 000
Andre anlegg	10	-280 705	-411 858	-412 000	-420 000
Energi/fyring	11	-344 839	-452 064	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-574 016	-563 464	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-628 655	-679 858	-727 500	-519 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 208 801	-4 720 280	-4 382 550	-4 449 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 356 996	6 477 873	6 956 450	5 705 950
Innbetalt andel fellesgjeld		2 161 559	2 742 371	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 518 555	9 220 244	6 956 450	5 705 950
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	318	2 211	0	0
Finanskostnader	14	-3 631 390	-4 558 878	-4 790 000	-5 161 608
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 631 072	-4 556 667	-4 790 000	-5 161 608
ÅRSRESULTAT		4 887 483	4 663 577	2 166 450	544 342
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 887 483	4 663 577		



Francis Borettslag

FRANCIS BORETTSLAG ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	356 622 000	356 622 000
Tomt		54 928 000	54 928 000
SUM ANLEGGSMIDLER		411 550 000	411 550 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 138	10 716
Forskuddsbetalte kostnader		4 620	381 824
Andre kortsiktige fordringer	16	14 936	50 916
Energiavregning		0	265 097
Driftskonto OBOS-banken		1 345 274	368 920
Sparekonto OBOS-banken		439	114 434
SUM OMLØPSMIDLER		1 367 407	1 191 907
SUM EIEDELER		412 917 407	412 741 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5000		655 000	655 000
Annen egenkapital	17	83 565 875	78 678 392
SUM EGENKAPITAL		84 220 875	79 333 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	204 805 457	209 219 825
Borettsinnskudd	19	123 465 000	123 465 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		328 270 457	332 684 825
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		85 409	696 081
Påløpte renter		15 669	26 368
Energiavregning	20	219 793	0
Annen kortsiktig gjeld	21	105 204	1 241
SUM KORTSIKTIG GJELD		426 075	723 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 917 407	412 741 907
Pantstillelse	22	411 550 000	411 550 000
Garantiansvar		0	0



Francis Borettslag

Oslo, 15.04.2021
Styret i Francis Borettslag

Yngvill Ofstad /s/

Maria Strømman Berteig /s/

Kjetil Aas /s/

Marte Kilde Arnøy /s/

Oda Eriksen Rønning /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.



Francis Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 205 809
Garasje	378 000
Eiendomsskatt	23 768
MC-plass	21 600
Kapitalkostnader på IN-lån	3 556 510
Kapitalkostnader på IN-lån 2	2 431 480
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-133 069
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	27 888
Overført til kapitalkostnader	-5 882 809
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 629 177

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon skadesak, Tryg	12 721
Portåpner	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	14 021

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 833, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
Reklamasjonsbistand, Integrert Byggrådgivning AS	-8 889
SUM KONSULENTHONORAR	-17 097



Francis Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 809
Drift/vedlikehold VVS	-88 271
Drift/vedlikehold elektro	-41 884
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 687
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 755
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 334
Drift/vedlikehold brannsikring	-234 338
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 247
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-81 134
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-845 460

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-23 807
Vann- og avløpsavgift	-491 566
Renovasjonsavgift	-413 590
Refusjon eiendomsskatt 2016/2017 utflyttere	681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-928 281

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Bruksrett utenomarealer, Kværnerbyen Drift AS	-280 705
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-280 705

SUM ANDRE ANLEGG

-280 705

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-209 870
Andre fyringskostnader	-134 969
SUM ENERGI / FYRING	-344 839

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 779
Lyspærer og sikringer	-697
Vaktmestertjenester	-297 794
Vakthold	-18 273
Renhold ved firmaer	-211 094
Snørydding	-24 605



Francis Borettslag

Kontor- og datarekvisita	-120
Trykksaker	-561
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 833
Andre kontorkostnader	-41 439
Telefon, annet	-4 879
Porto	-1 892
Bank- og kortgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-1 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-628 655

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
SUM FINANSINNTEKTER	318

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-206 559
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 423 441
Renter på leverandørgjeld	-1 390
SUM FINANSKOSTNADER	-3 631 390

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2015	356 622 000
SUM BYGNINGER	356 622 000

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.236/bnr.231

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

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN - lån	14 936
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 936

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	22 896 498
Egenkapital fra IN tidligere år	68 387 511
Egenkapital fra IN 2020	2 161 559
Reduksjon EK fra IN	-9 879 693
SUM ANNEN EGENKAPITAL	83 565 875

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.



Francis Borettslag

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Renter 31.12.2020: 1,95%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2015

-246 930 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

50 404 504

Nedbetalt i år, IN

2 161 559

Restgjeld til banken pr 31.12.2020

-194 363 937

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.05.2025.

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

OBOS lån nr.2

Renter 31.12.2020: 1,95%, løpetid 10 år

Opprinnelig, 2015

-41 155 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

10 477 664

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 252 809

Nedbetalt tidligere, IN

17 983 007

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr 31.12.2020

-10 441 520

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-204 805 457

Lånet er et annuitetslån.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Francis Borettslag

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/06-2025
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025		
6013		500
5003		950
7009		1 450
5011		1 750
3019		1 800
2013		2 050
3014		2 200
4006		2 300
3001		2 500
1002, 1003		2 700
1001, 5016		2 800
2006		2 900
5006		2 950
2014, 2015, 3017, 4021		3 000
3004, 3007, 3008		3 050
2001, 3013		3 100
3006, 4004, 4007		3 200
1005, 2007, 3021, 4013, 4018, 7015		3 250
4019, 5004, 5008		3 300
3012, 5013, 5018, 6017		3 400
4014, 5019, 6004, 6007, 6008		3 450
4008, 4012, 6001, 6018		3 500
6006		3 600
5012, 5017, 6021, 7010		3 650
6014, 7002, 7016		3 700
6015		3 750
2009, 4002, 6012, 7018		3 800
7011		3 850
3005, 3016, 7014		3 900
7013		3 950
3015		4 000
3010, 4005		4 050
2005, 3011, 4015, 7008		4 100
2002, 4001, 4010, 5005		4 200
5015		4 250
5010, 7006		4 300
6016		4 450
6011, 7012		4 500
6010		4 600
3002, 7007		4 850
2003		5 000
3009		5 050
2008, 3003, 5002		5 150
4003, 6002, 8007		5 250
4009, 8005		5 400
5009, 6003, 7001		5 550



Francis Borettslag

7005	5 650
7003	5 750
8006	5 800
2016	6 050
8003	6 450
8001	6 550
	6 850
4020, 7004, 8004	7 000
7017	7 550

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2015	-123 465 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-123 465 000

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-798 820
SUM INNETEKTER	-798 820

Administrasjon	83 840
Fjernvarme	495 187
SUM KOSTNADER	579 027

SUM ENERGIAVREGNING	-219 793
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-560
Påløpte kostnader	-104 644
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105 204

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	123 465 000
Pantelån	204 805 457



Francis Borettslag

Beregnete IN-forpliktelser	60 669 377
TOTALT	388 939 834

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

Bygninger	356 622 000
Tomt	54 928 000
TOTALT	411 550 000



Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID 2020 / 2021

Da vi skrev om styrets arbeid på samme tid i fjor, hadde Norge nylig blitt stengt ned på grunn av pandemien. Nå har vi levd over et år med korona og selv om det ser ut til at det går mot lysere tider nå, er nok mange slitne. Vi har vært på hjemmeskole, hjemmebarnehage og hjemmekontor, noen har jobbet mer enn vanlig og noen kanskje mindre. Noen har kanskje vært syke, noen har kanskje vært mer på ute på tur og blitt enda bedre kjent med nærområdet vårt. De fleste fellesaktiviteter i borettslaget og i Kværnerbyen ble det ikke noe av, og Generalforsamlingen går digitalt for andre år på rad. Styret er veldig glade for at vi fikk til en slags dugnad i år, men vi må si at vi gleder oss veldig til vi kan møtes på flere arenaer når det åpner opp igjen!

Året har ellers dessverre vært preget av lekkasjer i flere leiligheter, fra tilbakeslag fra avløpsrør i kjøkkenvasker. Dette er helt forferdelig for de det gjelder, og styret jobber for å finne årsak og hindre at det skal skje flere ganger.

Vi vil som vanlig takke for tillitten fra alle beboere i Francis borettslag. Takk for gode innspill og tilbakemeldinger og for samarbeidsviljen deres. Vi kunne ikke fått til arbeidet vårt uten et godt samarbeid med alle dere – så takk for det.

STYRETS GENERELLE ARBEID

Styret avholder styremøter hver måned, og styremedlemmene har ellers en jevnlig og til tider daglig dialog utenom styremøtene. Vi har hatt både budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører i Obos, og har ellers en tett kontakt med han ved behov. Det har ikke vært noen felles møter mellom styrene i Kværnerbyen det siste året, naturlig nok, men vi har opprettet en plattform for kommunikasjon mellom styrene, som fungerer helt greit.

Styret jobber for å svare på både e-poster og spørsmål på Facebookgruppa så raskt vi kan. Vi opplever at Facebookgruppa fungerer godt, det er en god tone, relevante spørsmål, og det er en fin måte for styret å kommunisere på. Oppslagstavlene i oppgangene bruker vi også. Vi har sendt ut en del e-poster, og alltid når det er noe viktig. Vi har tatt i bruk sms ved noen anledninger i år, da denne tjenesten er blitt mye enklere med Vibbo. Vi vil ikke sende meldinger for ofte, men det ser ut til å være en god kanal for viktige påminnelser og beskjeder. Vi har også lagt ut en god del informasjon på Vibbo, og vil fortsette med det. Her kan alle finne nyttig og praktisk informasjon.

Vi ber om at dere fortsetter å kontakte styret via e-post, vibbo eller facebookgruppa, da disse kanalene går til alle i styret og vi kan avklare oss imellom hvem som er best til å svare på henvendelsen. Meldinger til personlig messenger o.l. har lett for å bli litt borte, og styret ønsker å kunne dokumentere henvendelser som kommer inn til oss.

Styret følger ellers opp alle serviceavtalene våre, som vaktmester, rengjøring, heis, gartner, ventilasjon, rør- og sprinkler, elektriker, Internett / TV, brannsikkerhet og lignende. Vi bistår ved eierskifte og utleie, bestiller nøkler og portåpnere, oppdaterer ringetablå, organiserer dugnad, følger opp forsikringsaker i tillegg til diverse andre oppgaver. Vi går også HMS-runder på bygget. I år har vi inngått en avtale på rengjøring, og er fornøyd med deres arbeid så langt.



TILBAKESLAG I RØR OG LEKKASJER

Den store saken for styret i år har vært lekkasjer. Siden i fjor vår har vi hatt hele seks tilfeller av tilbakeslag i avløpsrør, hvor avløpsvann har strømmet opp i kjøkkenvaskene i leilighetene. I to av tilfellene har vi fått avverget vannskade, men i fire av tilfellene har dette ført til store vannskader på kjøkkenskap og parkett, og i to av disse tilfellene har det også ført til skade i leiligheten under. Forsikringen til borettslaget dekker utbedringene i alle leiligheter som er berørt av vannskadene, men dette er selvfølgelig forferdelig for de det gjelder, og det fordrer også en del merarbeid for styret. Vi forventer også at forsikringspremien vil øke som følge av dette.

Styret har hatt dialog med Obos om avløpsrørene, og fikk til slutt medhold i en undersøkelse av fall i rørene våre. Denne er nå gjennomført, og Obos avviser konstruksjonsfeil. Vi vil nå gjennomføre en spyling av avløpsrør i alle leiligheter, samt fellesrør, og be om en siste vurdering fra en annen leverandør. Vi vil også vurdere en mulig spyleavtale for borettslaget. Vi undrer oss over at en slik avtale ikke var på plass ved oppstart av borettslaget, da vi har fått forsikringer fra Obos om at alle nødvendige serviceavtaler var signert.

Vi har også hatt lekkasje i ventilasjonsrommet til nr. 17, samt en liten lekkasje ved inngangen til garasjen i U2. Lekkasjen i ventilasjonsrommet ble utbedret, med nye kobberrør som skal tåle varmen bedre. Vaktmester har tettet dørlisten ved garasjedøren, da vi tror vannet kom fra utsiden. Vi vil følge med på dette framover.

UNNGÅ TETTE RØR

Vi kan ikke få sagt dette ofte nok, så vi gjentar det her: Vi ber alle om å unngå å skylle ut fett ut i vasken. Er det mye fett fra matlaging, hell det i en melkekartong og kast i søpla. Tørk av stekepanner med mye fett med et tørkepapir eller slikkepott og kast i søpla før du vasker den.

Fra tid til annen er det fint om du heller kokende vann i kjøkkenvasken eller la krana renne med en tynn stråle varmtvann en god stund, for eksempel når du lager middag. Da vil fettrester løse seg mer opp i systemet

BRANNSIKKERHET

Styret er ansvarlig for brannsikkerheten både i boenhetene og i fellesarealene. Vi er blant annet forpliktet til å utføre trykktester av brannslangene hvert femte år, samt å sjekke slukningsutstyr i leilighetene og brannvarslingsanlegget hvert år. Norsk Brannvern bistår oss i dette arbeidet. I 2021 kunne vi velge å sette brannslukkerne utenfor leilighetene eller å motta besøk. Norsk Brannvern var godt fornøyd med «oppmøtet» hos oss. Vi har fått beskjed om at vi trenger en tydeligere branninstruks i oppgangene, noe vi tar tak i raskt. Norsk Brannvern har også anbefalt oss å ha noe strengere husordensregler for brannsikkerhet i bodene. Se eget forslag. Vi fikk også tips om å anbefale beboerne om å ha en brannspray på kjøkkenet. Honeywell har utført test av brannvarslingsanlegget.

Vi minner igjen om avstillingspanelet ved alle utgangsdørene våre i første etasje (hvit boks med rød og grønn knapp) Denne gjør at vi kan, når alarmen går i leiligheten og det ikke er brann, avstille alarmen slik at den ikke går i hele borettslaget og brannvesenet kommer. Kostnaden for uttrykning går til beboer dersom det ikke er brann og alarmen kunne vært avverget.



Francis Borettslag

Vi oppfordrer alle dyreeiere i borettslaget om å bestille et brannklistremerke til døra. Dette vil fortelle brannvesenet at det er dyr som må reddes i tilfelle brann. Dyrebeskyttelsen selger disse på nett.

OPPGRADERING AV TELIA-AVTALEN

Styret har i året som har gått inngått en ny og forbedret avtale med Get, som skiftet navn til Telia. Dette innebar bedre hastighet, nye bokser til både TV og Internett, og til og med en noe bedre pris. Det ble gjort oppgraderinger i tekniske rom i bygget (som beklageligvis førte til at nettet tidvis var borte) og kabeluttak ble skiftet ut i alle leilighetene. Det ble delt ut nye bokser til TV og Internett.

Utskiftingen av kabeluttak kom raskere enn først forespeilet, så det ble litt kort og mangelfull varsling av dette. Styret takker likevel for godt samarbeid med dere alle.

SYSTEMNØKKELE PÅ AVVEIE – FORSLAG OM SKIFTE AV LÅSER

Tidlig i år fikk styret beskjed fra Renovasjonsetaten om at de som tømmer glass & metall hos oss har blitt frastjålet sine nøkler. Dette gjelder nøkler til flere borettslag i Kværnerbyen. Nøkklene er merket med adresse og er dessverre en nøkkel som fungerer på flere dører i fellesarealene våre. Forholdet er politianmeldt, og vi har meldt dette til forsikringsselskapet, som vi håper vil dekke skifte av låser hos oss. Dette er i skrivende stund ikke besvart. Styret har innhentet tilbud om både skifte av låser og oppgradering til et brikkesystem. Et brikkesystem er har mye større sikkerhet med tanke på nøkler som forsvinner og nøkler som til stadighet lånes ut til ulike servicepartnere. Se egen sak om dette.

UTELYSENE

Tre utelys er defekte og må skiftes ut. Lampene er, som mye annet i bygget her, ikke mulig å oppdrive lenger. Vi må derfor skifte til en annen type, som da er enklere å reparere og har ny garanti. Spørsmålet er om vi skal skifte kun de som er defekte, eller skifte ut alle sammen på en gang. Se egen sak om dette.

DUGNAD, CONTAINER OG GARASJEVASK

Det ble ikke vanlig dugnad i år heller. Styret inviterte i stedet til en kohort-dugnad, hvor vi hang opp en lapp med oppgaver i IKT-rommet, og satt ut diverse dugnadsutstyr i IKT-rommet i garasjen. Det var gledelig å se at mange stilte opp, og vi fikk både raket, plukket søppel, vasket vegger i oppgangene, vendt sand i sandkassa, støvsuget bodene og ikke minst beiset pergolaen ute. Bra jobba! Det er mulig at pergolaen trenger et strøk til. Alle som bidro fikk en gave fra Morgenlevering som takk for innsatsen. Container ble bestilt samme helg, den ble godt brukt. Tidligere har vi også hatt en kasse for spesialavfall stående fra Renovasjonsetaten – denne ble også tatt i bruk.

Så er det bare å berømme alle som flyttet biler og motorsykler ut av garasjen til garasjevasken – vi har virkelig aldri hatt en så tom garasje noen gang! Tusen takk for det. Vask av garasjen er en viktig del av vedlikeholdsarbeidet, i tillegg til at det blir rent og hyggelig.

ARBEID MED REKLAMASJONSAKENE

De aller fleste reklamasjonssakene er nå avsluttet, og reklamasjonsfristen er nå gått ut. Nødløst i fellesområdene er utbedret siden sist og vi fikk reparert flisene på veggen mot snuplassen- Vi har endelig fått dokumentasjon på arbeidene med badene, som nå ligger på Vibbo. Vi venter fortsatt på – og purrer fortsatt på – en samlet oversikt over alle arbeid



Francis Borettslag

som har blitt utført eller avvist på fellesområdene våre. Vi føler oss dessverre ikke helt ferdige her.

Vi minner om at reklamasjonstiden for badene og kjøkkenviftene ikke har gått ut, så her må dere reklamere dersom dere oppdager noe feil. Enten via Viscenario eller direkte til Per Øyvind - poh@stema-r.no Det er viktig at det reklameres med en gang dere eventuelt oppdager noe.

Dersom du selger leiligheten din, er det ditt ansvar å gi tilgang til Viscenario for nye kjøper.

ØKONOMI

Styret har ansvar for god økonomistyring i borettslaget. Francis brl hadde ikke økt felleskostnadene i særlig grad etter de første årene, derfor økte vi dem en del i det foregående året. De kommunale avgiftene hadde økt en god del i forkant av dette. Styret har i utgangspunktet en plan om å øke felleskostnadene med ca. 3 % i begynnelsen av hvert år, for å møte den generelle prisveksten på varer og tjenester. Men med mulige kostnader i forbindelse med skifte av låser, spyling av alle leiligheter, mulig økt forsikringspremie og skifte av utelys, vil vi følge med på utviklingen i økonomien vår og vurdere å øke felleskostnadene noe i tråd med disse utgiftene, slik at vi ikke kommer i en situasjon med dårlig likviditet. Vi vil rådføre oss med forretningsfører i denne sammenheng.

HUSORDENSREGLENE

Styret oppfordrer til slutt alle til å følge husordensreglene våre. Vi opplever at beboerne i Francis stort sett gjør dette, og det er bra! Vi minner om at det skal være ro kl. 22.00 på hverdagene, kl. 23.00 i helgen. Det er absolutt lov å hygge seg på verandaen, men lyden bærer godt her, så vis hensyn og lukk verandadøra og demp evt. musikk når det er leggetid for andre. Vi er mye hjemme nå, og selv om byggene våre er nye, så høres det godt når stuegulvet brukes som trampoline og oppgangene som løpebane.

Søppel skal sorteres i søppelrommet, ikke legges igjen i oppganger, i bodanlegget, utenfor leilighetene eller på terrassene. Den mobile gjenbruksstasjonen er her hver tirsdag mellom 18.00 - 19.30. Den står ved Kiwi - bruk den!

Hunders avføring skal plukkes opp og kastes i søppelbøtta, og hushjørnene våre er ikke særlig glade i hundetiss, det er heller ikke de som bor med veranda ut mot gårdsrommet. Når du skal vaske verandaen, vær vennlig å ikke spyle eller helle vann utover, slik at det møkkete vannet renner ned på naboen din. Bruk vaskebøtte og klut eller lignende og hell ut det møkkete vannet i do. Dropp kullgrillen og husk at gassen til grillen ikke skal oppbevares i boden.

På den måten får vi hva vi kaller et trygt og strålende naboskap!

VI MINNER OM:

Francis sin facebookgruppe: <https://www.facebook.com/groups/557649571041817>

Francis sin nettside på Vibbo: <https://vibbo.no/francis>

Boligpermen på nett: www.boligperm.no

Hilsen fra alle oss i styret
Maria – Kjetil – Marthe – Oda – Yngvill



Stemmeseddel for generalforsamling 2021 i Francis borettslag

Leilighetsnummer: _____ (må oppgis, oppgi det gamle leilighetsnummeret)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Konstituering – Valg av andelseier som protokollvitne

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godtgjørelser – Godkjenning av styrehonorar

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Innkomne forslag

Utrede mulighet for felles takterrasse

Fremmet av: Sondre Ravndal Albertsen

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Innglassere veranda

Fremmet av: Linda Håland
Forslag 1:
Forslag 2:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Sko i gangen

Fremmet av: Selim Zeybek
Forslag 1:
Forslag 2:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Endring av husordensreglene; vask av balkonger

Fremmet av: Styret i borettslaget

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Endring av husordensreglene; brannsikkerhet i bod**

Fremmet av: Styret i borettslaget

For		Mot	
-----	--	-----	--

Endring av husordensreglene; lading av kjøretøy

Fremmet av: Styret i borettslaget

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om å skift utelampene i gårdsrommet

Fremmet av: Styret i borettslaget
Forslag 1:
Forslag 2:

For	Mot

Forslag til skifte av låssystem i fellesdører

Fremmet av: Styret i borettslaget
Forslag 1:
Forslag 2:

For	Mot

Valg av tillitsvalgte:

Fremmet av: Valgkomitéen
Styreleder: Yngvill Ofstad
Styremedlem for 2 år: Kjetil Aas
Styremedlem for 2 år: Oda Eriksen Rønning
Styremedlem for 1 år: Léon Orlando Duarte
Varamedlem for 1 år: Birger Westlund
Varamedlem for 1 år: Rbiah Anwar Soofi

For	Mot

Valg av valgkomité

Fremmet av: Valgkomitéen
Valgkomité: Aina Kristin Seland Krisebom
Valgkomité: Ellen Irene Aabol
Valgkomité: Veronica Maria Katralen Furjord

For	Mot

Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Foreslått av styret i borettslaget
Delegert: Yngvill Ofstad
Varadelegert: Kjetil Aas

For	Mot

Stemmeseddelen skal leveres til styreleders postkasse eller til styrets e-post francis@styrerommet.no for at din avstemning skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 6 dagene møtet er åpent for avstemning.

Sak 5

Sol til alle med felles takterrasse

Forslag fremmet av: Sondre Ravndal Albertsen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

At felles takterrasse er med på å gjøre et byggeprosjekt attraktivt er det ikke tvil om. Taket gir dessuten samme mulighet for en sosial møteplass som gårdsrommet, men har langt mer sol.

Takterrasse er fornuftig bruk av taket. Det betyr unektelig noe for prisen på leilighetene. Det er vanskelig å tallfeste hvor mye, men en takterrasse vil inngå i boligkjøperens totalvurdering og øker kvaliteten på blokken.

Fra: <https://bit.ly/3sQh3pz>

Styrets innstilling

Styret ser absolutt verdien av en felles takterrasse, særlig med tanke på det sosiale aspektet, men også det verdimessige aspektet. Vi skulle selvfølgelig ønske at dette var noe som kom med bygget i utgangspunktet, slik det er på noen av de andre borettslagene i Kværnerbyen.

Når det ikke er slik, ser vi med et par raske googlesøk at en slik utbygging på et eksisterende bygg vil koste borettslaget flere millioner kroner, inkludert bygging av tilkomstvei. Vi er heller ikke sikre på om takene på byggene er dimensjonert for å tåle vekten av en eventuell terrasse. Dersom det ikke er tilfelle, vil forsterkning av tak komme i tillegg – noe som vil kunne berøre beboerne i de øverste etasjene, samt medføre store kostnader.

Utbygging av en takterrasse er høyst trolig en fasadeendring, som derfor også fordrer en søknad til Plan- og Bygningsetaten, utført av fagkyndige. Styret mener at verdien av en slik felles takterrasse dessverre ikke vil overgå kostnadene og arbeidene dette vil medføre for borettslaget, inkludert vesentlig økning av fellesutgiftene.

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Forslag til vedtak

Utrede muligheten for å bygge en felles takterrasse på en eller flere av blokkene i Francis.

Sak 6

Innglassere veranda

Forslag fremmet av: Linda Håland

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å legge frem forslag til at enhver beboer kan selv bestemme om de ønsker å sette inn glass på egen veranda. Slik som våre naboer.

Styrets innstilling

Styret har valgt å ikke ta stilling til intensjonen i forslaget, men ønsker å komme med et tillegg angående fordeling av kostnadene ved en søknad til Plan- og Bygningsetaten, dersom Generalforsamlingen stemmer for forslaget. Styret ønsker i all hovedsak at det er Generalforsamlingen som fatter en beslutning om innglassing av balkonger eller ikke.

Styret ønsker å informere om at innglassing av balkonger representerer en fasadeendring, som dermed fordrer en søknad om tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten. Denne søknaden er avgiftsbelagt, samt at den ikke kan utføres av styret da det er påkrevd at dette gjøres av fagkyndige.

Da dette forslaget har vært oppe på Generalforsamling tidligere, har styret gjort noen undersøkelser på hva disse kostandene innebærer. Selskapet Lumon, som har utført arbeidene for Pelton, har gitt oss følgende prisoverslag (i 2019):

Søknad Oslo kommune (2800,- eks mva. per fasade): 44 800,-

Tinglysning: ca. 6000,-

Bistand søknadsprosess: 25. – 35,000, - eks mva.

Totalkostnad for søknad blir et sted mellom 70 - 80.000, - eks mva. (med utgangspunkt i tall fra 2019).

Behandlingstid Oslo kommune er normalt 8-12 uker, å utarbeide søknad tar 4-6 uker. Oslo kommune har egen prislister over hvor mye det koster for søknad pr. fasade. Se "plan og bygningsetatens gebyrregulativ 2017".

Denne kostnaden kan tas på fellesskapet, men styret finner det rimelig at de som ønsker innglassing av balkonger deler på denne kostnaden. Dette er vanlig praksis, i følge de vi har forhørt oss med. De som ikke ønsker innglassing, eller ikke har mulighet til det, bør ikke belastes for dette, er styrets innstilling.

Det anslås at det vil koste andelseier ca. 66.500 – 86.500 for innglassing av balkongen (kilde Pelton.no).

Dersom Generalforsamlingen ønsker at det skal være mulig å innglassere balkonger, mener styret at vedtaket bør fattes slik:

Generalforsamlingen ber styret om å søke Plan- og Bygningsetaten om tillatelse til fasadeendring på bygget. Dersom søknaden blir godkjent, bes styret innhente tilbud på innglassing av verandaene i Francis brl. Det er ønskelig at tilbudet er tilsvarende



Løsning som i Pelton brl. Kostnaden knyttet til søknaden vil bli fordelt på de beboere som ønsker innglassing av sin balkong. Det forutsettes at minst 15 andelseiere forplikter seg til å ta på seg kostnadene.

Forslag til vedtak 1

Beboer kan selv bestemme om de ønsker å innglassere sin veranda.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ber styret om å søke Plan- og Bygningsetaten om tillatelse til fasadeendring på bygget. Dersom søknaden blir godkjent, bes styret innhente tilbud på innglassering av verandaene i Francis brl. Det er ønskelig at tilbudet er tilsvarende løsning som i Pelton brl. Kostnaden knyttet til søknaden vil bli fordelt på de beboere som ønsker innglassing av sin balkong. Det forutsettes at minst 15 andelseiere forplikter seg til å ta på seg kostnadene.



Sak 7

Sko i gangen

Forslag fremmet av: Selim Zeybek

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I 17 er det ved enkelte etasjer noen som legger sko utenfor dørene i oppgangen. Dette er både visuelt stygt og bidrar til at det lukter i oppgangene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til intensjonen bak forslaget, også med tanke på at det ifølge brannforskrifter ikke bør ligge løse gjenstander i fellesområdene. Styret foreslår en mer generell endring i Husordensreglene, paragraf 7 Fellesarealer:

Styret foreslår å endre eksisterende paragraf 7 til å inkludere et utvidet tekst om løse gjenstander i fellesarealene, som følger:

Eksisterende paragraf:

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Fellesarealet skal holdes ryddig. Leker skal holdes på lekeplasser eller i den enkelte leilighet når det ikke er i bruk.

Oppslag er kun tillatt hengt opp på oppslagstavlene. Vegger, dører, heiser, trappeopp ganger m.m. skal være fri for oppslag, påskrift osv.

Foreslås endret til:

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser, som i bodanleggene. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst eller hindrer nødutganger.

Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander som sko, skostativ, klær, leker i fellesarealene, av brannsikkerhetsmessige årsaker. Løsøre gjør det også vanskelig for rengjøringsarbeiderne å komme til.

Fellesarealet skal holdes ryddig. Leker skal holdes på lekeplasser eller i den enkelte leilighet når det ikke er i bruk.

Oppslag er kun tillatt hengt opp på oppslagstavlene. Vegger, dører, heiser, trappeopp ganger m.m. skal være fri for oppslag, påskrift osv.

Forslag til vedtak 1

Foreslår et forbud mot å legge sko i oppgangene. Dersom man har skitne/våte sko kan man enten 1) kjøpe dryppfat for sko (finnes på Ikea) eller 2) legge skoene ute på egen balkong.



Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar å endre eksisterende paragraf 7 til å inkludere et utvidet tekst om løse gjenstander i fellesarealene, som følger:

Eksisterende paragraf:

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Fellesarealet skal holdes ryddig. Leker skal holdes på lekeplasser eller i den enkelte leilighet når det ikke er i bruk.

Oppslag er kun tillatt hengt opp på oppslagstavlene. Vegger, dører, heiser, trappeopp ganger m.m. skal være fri for oppslag, påskrift osv.

Foreslås endret til:

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser, som i bodanleggene. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst eller hindrer nødutganger.

Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander som sko, skostativ, klær, leker i fellesarealene, av brannsikkerhetsmessige årsaker. Løsøre gjør det også vanskelig for rengjøringsarbeiderne å komme til.

Fellesarealet skal holdes ryddig. Leker skal holdes på lekeplasser eller i den enkelte leilighet når det ikke er i bruk.

Oppslag er kun tillatt hengt opp på oppslagstavlene. Vegger, dører, heiser, trappeopp ganger m.m. skal være fri for oppslag, påskrift osv.



Sak 8

Endring av husordensreglene; vask av balkonger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker en tilføyelse til husordensreglenes paragraf 3, etter flere oppfordringer fra beboere på dette området.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre eksisterende paragraf 3 å inkludere vask av balkonger:

Eksisterende paragraf:

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Ny paragraf:

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Ved vasking av balkonger bør en ta spesielt hensyn til naboer under, å ikke spyle eller helle bøtter med vann utover verandagulvet. Bruk vaskeklut eller lignende og hell det resterende møkkete vannet i toalettet.



Sak 9

Endring av husordensreglene; brannsikkerhet i bod

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å presisere husordensreglenes paragraf 9 etter råd fra Norsk Brannvern.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre paragraf 9 i Husordensreglene til å inkludere en utvidet tekst om brannsikkerhet, som følger:

Eksisterende paragraf:

§ 9 Bodareal

Det er ikke tillatt å sette fra seg eiendeler i gangene i bodarealet. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder til gassgrill i bodarealet, av hensyn til sikkerheten.

Foreslås endret til:

§ 9 Bodareal

Det er ikke tillatt å sette fra seg løse eiendeler i gangene i bodarealet, da dette er en hindring for nødutganger. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige gjenstander i bodarealet som gassbeholder til grill, bensin, motorsyklar eller annet, av hensyn til brannsikkerheten. Det er heller ikke tillatt å dekke til boden eller å stable gjenstander så høyt at de er i veien for sprinkleranlegget. Sperrer du for sprinklene kan dette forandre økonomiske konsekvenser ved en eventuell brann. Tildekking av boder er også til hinder for styrets arbeid i å sjekke boder for brannsikkerhet.



Sak 10

Endring av husordensreglene; lading av kjøretøy

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ser husordensreglenes paragraf 10 trenger å oppdateres i henhold til dagens praksis når det gjelder lading av kjøretøy i garasjen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre paragraf 10 i Husordensreglene, for å oppdatere til dagens praksis, som følger:

Eksisterende paragraf:

§ 10 Garasjeareal

Det er kun beboere med egen eller leid parkeringsplass i anlegget som har rett til å parkere i garasjearealet. Det er tillatt med lån av andres plasser etter avtale. Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakter som tilhører felles garasjeanlegg. Skal man lade elbil i garasjearealet må man ha blitt tildelt egen plass for dette etter gjeldende regler.

Endres til:

§ 10 Garasjeareal

Det er kun beboere med egen eller leid parkeringsplass i anlegget som har rett til å parkere i garasjearealet. Det er tillatt med lån av andres plasser etter avtale. Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakter som tilhører felles garasjeanlegg. Dersom en ønsker å lade kjøretøy i garasjeanlegget, må en installere en ladeboks i tråd med borettslagets gjeldende avtale for ladebokser.



Sak 11

Forslag om å skifte utelampene i gårdsrommet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere av utelysene våre er defekte. Dette er en type som vi ikke får tak i lenger. Styret har undersøkt hva vi kan få tak i, som er noe like de vi har og som passer til fundamentet til våre lamper.

Spørsmålet er om vi nå skal skifte ut kun de lampene som er defekte, eller om vi skal skifte ut samtlige lys. På kort sikt er det rimeligere å kun skifte de som er defekte. Samtidig vil vi da få en del ulike lamper, som lyser litt ulikt, og med hver sin garantitid.

Kostnaden på å skifte ut en lampe, inkludert montering er ca. 7000,- . Kostnaden for å ta alle på en gang er ca. 100.000,-. Dette er en relativt stor kostnad og det vil ha en betydning for hvordan uteområdet ser ut. Derfor ønsker vi at Generalforsamlingen tar stilling til dette.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut samtlige utelamper i gårdsrommet.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar å kun utbedre de per nå 3 defekte lampene i gårdsrommet.



Sak 12

Forslag til skifte av låssystem i fellesdører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For en tid tilbake ble en av våre systemnøkler ranet fra Norsk Gjenvinning, som tømmer glass- og metallbeholderne hos oss på vegne av Renovasjonsetaten. Denne nøkkelen var uheldigvis merket med adresse, noe som gjør det enkelt for raneren å komme seg inn i våre fellesområder, som garasje, bodanlegg, sykkelbod og tekniske rom (og søppelrom da).

Styret har meldt saken til forsikringsselskapet, og bedt om å få dekket skifte av låser i alle fellesområder. Forholdet er også politianmeldt.

Vi har mottatt to tilbud fra vår nøkkelpartner Låssenteret. Ett som dekker ordinært skifte av lås, og ett som dekker en utbedring og overgang til nøkkelbrikker i stedet for vanlige nøkler.

Styret ser flere fordeler med skifte til nøkkelbrikker, framfor å skifte til ordinære nye låser:

- Brikker er et bedre alternativ sikkerhetsmessig, med tanke på tilgang til våre fellesområder
- Ved tap av brikker kan disse enkelt deaktiveres, slik at det ikke er noen fare for at uvedkommende kommer seg inn dersom de skulle finne brikken.
- De er rimeligere og enklere å bestille enn vanlige nøkler
- Det gjør det enklere å låne ut nøkkelbrikker til servicepartnere og andre som trenger tilgang til bygget i en kort periode (service) eller i et begrenset tidsrom (for eksempel Post Nord), da brikkene kan programmeres og deaktiveres på en enkel måte

Det er opp gjennom årene trykt opp mange systemnøkler, som er delt ut til ulike servicepartnere og leverandører. Det finnes ingen oversiktlig liste over disse. I tillegg har mange beboere mistet nøklene sine, så disse er også et usikkerhetsmoment.

Styret ønsker å ta en skikkelig opprydding når det gjelder nøkler og tilgang til bygget, slik at vi har ordentlig kontroll framover. Det vil styrke sikkerheten til alle. Ved oppgradering til brikkesystem, vil vi også unngå en lignende situasjon i fremtiden.

Vi har mottatt to priser fra Låssenteret:

Skifte til brikkelåser på alle fellesdører, samt bestilling av brikker til alle:

kr 521 137,45 (inkl. mva.)

Skifte av alle låser i fellesarealene, samt bestilling av nye nøkler til alle:

kr 206 142,66 (inkl. mva.)

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen vedtar å oppgradere låsene i fellesarealene til et brikkesystem.



Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar å kun skifte låser i fellesområdet på ordinær måte.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges på følgende verv:

1. Styreleder for 2 år
2. To styremedlemmer for 2 år
3. Ett styremedlem for 1 år
4. To varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Yngvill Ofstad

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kjetil Aas

Oda Eriksen Rønning

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Léon Orlando Duarte

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Birger Westlund

Rbiah Anwar Soofi

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling 2021- Francis borettslag.pdf



Oslo, 12. 05. 2021

Valgkomitéens innstilling til Styre og Valgkomité i Francis borettslag

Styret

Yngvill Ofstad, leder, 2 år

Kjetil Aas, ordinært medlem, 2 år

Oda Eriksen Rønning, ordinært medlem, 2 år

Léon Orlando Duarte, ordinært medlem, 1 år

Birger Westlund, vara, 1 år

Rbiah Anwar Soofi, vara, 1 år

Valgkomitéen

Aina Kristin Seland Kirsebom, leder, 1 år

Ellen Irene Aabol, ordinært medlem, 1 år

Veronica Maria Katralen Furfjord, vara, 1 år

Valgkomitéens kommentar

Valgkomitéen i Francis borettslag gått fra ett til to medlemmer, og i år er vår innstilling å legge en vara til komitéen. Dette har vi gjort etter samtale med styreleder. Begrunnelsen for endringen ligger i at komitéens leder ble syk da komitéens arbeid skulle gjøres i 2020. På nåværende tidspunkt opplever komitéen at det er et svært takknemlig arbeid å skulle innstille nytt Styre; Styret oppleves som stødig, ekstremt kompetent og velfungerende. Dessuten er det jamn kontinuitet i Styret. Dette kan endre seg. Skulle jobben til komitéen bli mer omfattende, eller et medlem skulle bli sykt, ser vi for oss at det er bra å ha en vara. Dessuten vil en vara kunne tenkes inngå i en rullering, slik at komitéens medlemmer ikke forblir lik over lang tid.

Valgkomiteen i Francis borettslag

Aina Kristin Seland Kirsebom /s/ Ellen Irene Aabol /s/

Oslo, 12.05.2021



Sak 14

Valg av valgkomité

Det skal velges 3 medlemmer av valgkomitéen for 1 år

Innstilling

Se vedlegg under forrige sak.

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Aina Kristin Seland Kirsebom

Ellen Irene Aabol

Veronica Maria Katralen Furjord



Sak 15

Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegert med vara til OBOS' generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Yngvill Ofstad

Valg av 1 Vara Velges for 1 år

Kjetil Aas



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.