



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 473 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 24.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 272 955	3 096 504
Sum inntekter		3 272 955	3 096 504
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		123 567	123 569
Annen driftskostnad		2 699 291	7 614 705
Sum kostnader		3 011 123	7 920 834
Driftsresultat		261 832	-4 824 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 977	7 419
Sum finansinntekter		24 977	7 419
Annen finanskostnad		419 983	222 531
Sum finanskostnader		419 983	222 531
Netto finans		-395 006	-215 112
Ordinært resultat før skattekostnad		-133 174	-5 039 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		-133 174	-5 039 441
Årsresultat		-133 174	-5 039 441
Totalresultat		-133 174	-5 039 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-133 174	-5 039 441
Sum overføringer og disponeringer		-133 174	-5 039 441



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		4 330 439	4 330 439
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		150 514	274 081
Sum varige driftsmidler		4 480 953	4 604 520
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		64 647	0
Sum anleggsmidler		4 545 600	4 604 520
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 825	64 213
Sum fordringer		88 825	64 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 163 539	4 270 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 163 539	4 270 931
Sum omløpsmidler		3 252 364	4 335 144
SUM EIENDELER		7 797 964	8 939 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 438 579	7 305 404
Sum opptjent egenkapital		-7 438 579	-7 305 404
Sum egenkapital		-7 432 579	-7 299 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 496 478	14 879 379
Øvrig langsiktig gjeld		658 725	594 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 155 203	15 473 779
Sum langsiktig gjeld		15 155 203	15 473 779
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 297	1 590
Leverandørgjeld		72 043	743 475
Annen kortsiktig gjeld			20 224
Sum kortsiktig gjeld		75 340	765 289
Sum gjeld		15 230 543	16 239 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 797 964	8 939 664



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399531

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 473 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 950 473 479
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 272 955	3 096 504
Sum inntekter		3 272 955	3 096 504
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		123 567	123 569
Annen driftskostnad		2 699 291	7 614 705
Sum kostnader		3 011 123	7 920 834
Driftsresultat		261 832	-4 824 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 977	7 419
Sum finansinntekter		24 977	7 419
Annen finanskostnad		419 983	222 531
Sum finanskostnader		419 983	222 531
Netto finans		-395 006	-215 112
Ordinært resultat før skattekostnad		-133 174	-5 039 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		-133 174	-5 039 441
Årsresultat		-133 174	-5 039 441
Totalresultat		-133 174	-5 039 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-133 174	-5 039 441
Sum overføringer og disponeringer		-133 174	-5 039 441



Organisasjonsnr: 950 473 479
FOUGSTADGATA 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		4 330 439	4 330 439
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		150 514	274 081
Sum varige driftsmidler		4 480 953	4 604 520
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		64 647	0
Sum anleggsmidler		4 545 600	4 604 520
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 825	64 213
Sum fordringer		88 825	64 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 163 539	4 270 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 163 539	4 270 931
Sum omløpsmidler		3 252 364	4 335 144
SUM EIENDELER		7 797 964	8 939 664
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



Sum innskutt egenkapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 438 579	7 305 404
Sum opptjent egenkapital	-7 438 579	-7 305 404
Sum egenkapital	-7 432 579	-7 299 404
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 496 478	14 879 379
Øvrig langsiktig gjeld	658 725	594 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 155 203	15 473 779
Sum langsiktig gjeld	15 155 203	15 473 779
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 297	1 590
Leverandørgjeld	72 043	743 475
Annen kortsiktig gjeld		20 224
Sum kortsiktig gjeld	75 340	765 289
Sum gjeld	15 230 543	16 239 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 797 964	8 939 664



Organisasjonsnr: 950 473 479
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Fougstadgata Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 39





Velkommen til årsmøte i Fougstadgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:30, Ila Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Forretningsorden
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for 2022/ 2023
8. Felleskostnader
9. Utredning av solceller på tak
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Fougstadgata Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at en beboer utenfor styret skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Eirik Christopher Gundersen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Forretningsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.



2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillers navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis tre minutter for første innlegg og ett minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt. Møteleder har også rett til å sette strek med inntegnede talere.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Styrets innstilling

Forretningsorden vedtas slik den er fremlagt.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas.

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 0039 Årsrapport til innkalling styreverrommet.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for 2022/ 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 165 000.



Sak 8

Felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bestemte på forrige årsmøte at styret skulle: «gjenoppta arbeidet med å tilpasse fordelingsnøkkelen, slik at fordelingen av felleskostnader oppleves som rettferdig og rettmessig for alle andelseierne i borettslaget.»

Styret har hatt uformell kontakt med juridisk ekspert på borettslagsloven, samt OBOS advokatkontor. Styret har valgt å tolke rettferdig til at det betyr modernisering av fordelingsnøkkelen slik at den følger dagens norm. Den er at 50 prosent av felleskostnadene fordeles likt på alle enheter. Resterende 50 prosent av felleskostnader fordeles etter leilighetenes størrelse.

Fordelen ved en slik omlegging til en 50/50 løsning:

- Moderne og sannsynligvis mest rettferdig isolert sett

Ulemper ved en slik omlegging:

- Høye administrative kostnader som gjentar seg ved endringer. Dette bærer alle

- Beboere som merker endringene, har fått lite tid til å områ seg. Dette kan oppleves som urettferdig.

Fordelene ved en endring veier ikke opp for ulempene. Styrets innstilling er at vi fortsetter med dagens løsning. Når en ikke anser det som sannsynlig å selge mer fellesareal, bør beboerne være forberedt på en overgang til en moderne 50/50 løsning.

Forslag til vedtak

Det gjøres ingen endringer i fordelingen av felleskostnader.

Sak 9

Utredning av solceller på tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vært i kontakt med to uavhengige leverandører av solcelleanlegg; Energima Solel AS og Otovo AS. Begge sier det samme; takflaten har i utgangspunktet god orientering og takvinkel for produksjon av strøm, men det lange og smal taket,



oppstykket av mange takvinduer, pipeløp og høydesprang vil gjøre installasjonen lite effektiv og relativt dyr.

Borettslaget har ikke felles oppvarming i form av vannbåren varme eller felles oppvarming av tappevann. Vi er også i ferd med å skifte ut lysarmaturer i fellesområdene noe som vil redusere energiforbruket til belysning ute og inne dramatisk. Det vil si at vi ikke har et felles energiforbruk å dekke med strømproduksjonen. Det er foreslått en ny ordning for deling av egenprodusert strøm for leilighetskomplekser med fritak fra nettleie, merverdiavgift og elavgift, men pr i dag forutsettes det at solcelleanlegget ikke er koblet til det ordinære strømmettet. Vi vil derfor med dagens ordning ikke ha anledning til å selge strømmen vi produserer og ikke bruker selv.

Styret konkluderer på bakgrunn av dette med at installasjon av solceller på taket ikke er interessant. Styret mener det er fornuftig å følge med på om nye reguleringer kan gjøre solceller interessant.

Takflaten mot sørøst regnes i utgangspunktet som velegnet for energiproduksjon. Arealet er ca 670 m², ca 540 m² fratrukket takvinduer, skorsteiner, lufterventiler og flater som delvis vil ligge i skyggen av brannmuren mellom annenhver oppgang.

Forslag til vedtak

Borettslaget bygger ikke ut solceller på tak

Vedlegg

2. Vedlegg sak om solceller.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, ett styremedlem for 2 år, ett styremedlem for 1 år og 2 varamedlemmer for 1 år. De kandidater som er innstilt av valgkomiteen er de som fremkommer her i innkallingen.

Innstilling

Valgkomiteens foreslåtte kandidater velges

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atle Øvrebotten Kolbeinstveit



Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Lars Eia Kirkholm

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Camilla Pihjerta Falck-Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Austveg
- Nina Cecilie Dybhavn

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Atle Øvrebotten Kolbeinstveit
Styrets leder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Øverdahl
Styrets mest erfarne

Sak 12

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater



Valg av 1 valgkomiteemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Kristine Eia Kirkholm
- Lisbeth Harboe



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Atle Kolbeinstveit	Fougstads Gate 15
Nestleder	Odd Øverdahl	Fougstads Gate 19
Styremedlem	Felicia Carstanjen Færavaag	Fougstads Gate 23
Styremedlem	Camilla Pilhjerta Falck-Pedersen	Fougstads Gate 17
Styremedlem	Lars Gauslaa Kirkholm	Fougstads Gate 19
Styremedlem	Terje Martinsen	Fougstads Gate 9
Varamedlem	Kari Austveg	Fougstads Gate 17
Varamedlem	Nina Cecilie Dybhavn	Fougstads Gate 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Atle Kolbeinstveit Fougstads Gate 15

Varadelegert

Odd Øverdahl Fougstads Gate 19

Valgkomiteen

Lisbet Harboe Fougstads Gate 19
Kristine Eia Kirkholm Fougstads Gate 19

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Fougstadgata Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Fougstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950473479, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 54

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Fougstadgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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.

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

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak eiendomsskatt for 2022 som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak eiendomsskatt for 2022 som ikke var budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte rentekostnader til lån.

Resultat

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

Disponible midler

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



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 beregnet kr 610 000 til ordinært vedlikehold samt større vedlikehold som omfatter lys i fellesarealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Fougstadgata Borettslag.

Lån

Fougstadgata Borettslag har to lån i OBOS-banken. Begge lånene er annuitetslån med Månedlig forfall og flytende rente (effektiv) på 4,5% pr. februar 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorarer økte med 4,2% fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fougstadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fougstadgata Borettslag 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0039 Årsrapport til innkalling styrerommet.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FOUGSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 950 473 479, KUNDENR. 39

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 569 855	4 155 015	3 569 855	3 177 024
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-133 174	-5 039 441	239 635	65 135
Tilbakeføring av avskrivning	14 123 567	123 569	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	5 067 688	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -382 901	-420 171	-405 000	-328 000
Innsk. øremerk. bankkto	-322	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-392 830	-268 356	-165 365	-262 865
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 177 024	3 886 660	3 404 490	2 914 159
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 252 364	4 335 144		
Kortsiktig gjeld	-75 340	-765 289		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 177 024	3 569 855		



Fougstadgata Borettslag

FOUGSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 950 473 479, KUNDENR. 39

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 245 462	3 070 450	3 160 000	3 825 000
Andre inntekter	3	27 493	26 054	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 272 955	3 096 504	3 160 000	3 825 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-22 560	-23 265	-23 265
Styrehonorar	5	-165 000	-160 000	-165 000	-165 000
Avskrivninger	14	-123 567	-123 569	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-6 170	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-113 675	-110 905	-115 500	-120 000
Konsulenthonorar	7	-36 120	-16 227	-30 000	-40 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-595 524	-5 762 549	-610 000	-610 000
Forsikringer		-284 677	-260 176	-273 000	-314 600
Kommunale avgifter	9	-687 327	-628 097	-574 100	-789 000
Energi/fyring		-144 088	-115 200	-110 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 153	-248 098	-300 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-462 476	-455 284	-457 500	-493 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 011 123	-7 920 834	-2 676 365	-3 053 865
DRIFTSRESULTAT		261 832	-4 824 329	483 635	771 135
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 977	7 419	0	0
Finanskostnader	12	-419 983	-222 531	-244 000	-706 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-395 006	-215 112	-244 000	-706 000
ÅRSRESULTAT		-133 174	-5 039 441	239 635	65 135
Overføringer:					
Udekket tap		-133 174	-5 039 441		



Fougstadgata Borettslag

FOUGSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 950 473 479, KUNDENR. 39

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 982 100	3 982 100
Tomt		348 339	348 339
Andre varige driftsmidler	14	150 514	274 081
Miljøbankkonto, øremerket		64 647	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 545 600	4 604 520
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		88 825	64 213
Driftskonto OBOS-banken		448 546	880 054
Sparekonto OBOS-banken		2 714 993	3 390 877
SUM OMLØPSMIDLER		3 252 364	4 335 144
SUM EIENDELER		7 797 964	8 939 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-7 438 578	-7 305 404
SUM EGENKAPITAL		-7 432 578	-7 299 404
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 496 478	14 879 379
Borettsinnskudd	17	594 400	594 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	64 325	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 155 203	15 473 779
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 043	743 475
Påløpte renter		3 297	1 590
Annen kortsiktig gjeld		0	20 224
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 340	765 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 797 964	8 939 664

Pantstillelse 19 16 149 500 16 149 500

Vedlegg 1

17 av 30

0039 Årsrapport til innkalling styrerommet.pdf

BESKYTTET



Fougstadgata Borettslag

Garantiansvar

Oslo, 22.02.2023
Styret i Fougstadgata Borettslag

Atle Kolbeinstveit /s/

Felicia Carstanjen Færavaag /s/ Camilla P. Falck-pedersen /s/

Lars Gauslaa Kirkholm /s/

Terje Martinsen /s/

Odd Øverdahl /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 795 724
Parkering	283 150
Eiendomsskatt	105 760
Bod	82 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 267 062

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 245 462

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger Nayax	27 493
SUM ANDRE INNETEKTER	27 493

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Fougstadgata Borettslag

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 2021/2022, og er på kr 165 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 313, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 870
SUM KONSULENTHONORAR	-36 120

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-303 446
Drift/vedlikehold VVS	-3 393
Drift/vedlikehold elektro	-233 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 749
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 753
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-10 674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-595 524

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-105 862
Vann- og avløpsavgift	-319 150
Feieavgift	-12 611
Renovasjonsavgift	-249 703
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-687 327

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-60 618
Driftsmateriell	-85
Lyspærer og sikringer	-4 049
Vaktmestertjenester	-176 991
Renhold ved firmaer	-181 128



Fougstadgata Borettslag

Snørydding	-586
Andre fremmede tjenester	-1 319
Kontor- og datarekvisita	-1 415
Trykksaker	-2 660
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 313
Andre kontorkostnader	-318
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 674
Gaver	-1 709
Bank- og kortgebyr	-3 046
Velferdskostnader	-23 565
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-462 476

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	539
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 438
SUM FINANSINNTEKTER	24 977

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-280 007
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-139 976
SUM FINANSKOSTNADER	-419 983

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1942	3 245 700
Oppskrevet 1972	736 400
SUM BYGNINGER	3 982 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.219/bnr.54

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	51 356	
Tilgang 2020	89 826	
Avskrevet tidligere	-78 303	
Avskrevet i år	-17 965	
		44 913
Ladestasjon for el bil		
Kostpris Tilgang 2021	316 805	
Avskrevet tidligere	-105 602	
Avskrevet i år	-105 602	



Fougstadgata Borettslag

	105 601
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	150 514
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-123 567

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-11 504 958	
Nedbetalt tidligere	1 569 892	
Nedbetalt i år	269 765	
		-9 665 301

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-288 913	
Nedbetalt tidligere	-4 655 400	
Nedbetalt i år	113 136	
		-4 831 177

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 496 478
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2013 -9700

Opprinnelig 1949 -584 700

SUM BORETTSINNSKUDD	-594 400
----------------------------	-----------------

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -64 325

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-64 325
-----------------------------------	----------------



Fougstadgata Borettslag

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 496 478
TOTALT	14 496 478

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

Bygninger	3 982 100
Tomt	348 339
TOTALT	4 330 439



Styrets arbeid

1. Kommunikasjon og administrative rutiner

Styret valgte tidlig at en ønsket en tydelig, enkel og digital kommunikasjon med beboere. Til dette bruker styret Styrommet og Vibbo, begge plattformer levert av Obos. Dette gir bedre sikkerhet for at borettslaget eier informasjon som går fra borettslaget, den er digital og etterprøvable i ettertid. Beboere som ikke er digitale får all vesentlig informasjon levert i postkassen.

Eldre informasjon er ønskelig at skal digitaliseres, og vil være et pågående arbeid.

2. Sosialt

For å oppmuntre til et godt naboskap mellom beboerne, forsøker styret å rendyrke Facebook som en hyggelig og sosial arena, på tross av at styret selv må bruke denne arenaen til litt mindre hyggelige meldinger iblant.

Styret mener selv at Facebook nå fungerer greit, men en ser gjerne at Facebook i enda høyere grad brukes til å fremme godt naboskap, for eksempel med forslag fra beboere til hyggelige aktiviteter.

Styret ønsker å få med flest mulig av beboerne på sosiale tiltak. De tradisjonelle dugnadene ansees derfor som minst like viktige som noe som bidrar til at beboerne skal bli bedre kjent, som det fysiske arbeidet som gjøres. Blant annet av denne grunn har styret også valgt å holde årsmøtet i 2023 fysisk i stedet for digitalt. Det er 75 år siden første leilighet ble bebodd i borettslaget. En utmerket anledning til å feire dette er sommerfest i bakgården søndag 20. august (mer informasjon kommer).

3. Vedlikehold

Godt vedlikehold og god økonomi henger sammen. Det er billigere med godt vedlikehold og det er lettere å holde godt vedlikehold med en god økonomi. Styret har derfor laget en fremdriftsplan for vedlikehold med tilhørende kostnader. Målet er å sikre et trygt og velholdt borettslag, kunne planlegge lenger frem i tid og få færre overraskelser.

Styret ønsker at bygget skal ha et helhetlig vedlikehold. Vaktmester Andersen har i ny avtale fått et tydeligere mandat for dette og skal gi månedlige rapporter til borettslaget ved styret. Styret har prioritert å få på plass gode rutiner for vedlikehold. Rens av lufteanlegg som er gjort i 2023 forventes gjentatt snarlig, og senest i 2026. Neste gang vil styret vurdere om alle kanaler skal åpnes slik at byggets luftesystemer fungerer etter hensikten.

4. Økonomi

Styret har god økonomisk kompetanse med flere økonomer og har derfor kunnet gå grundig gjennom økonomien til borettslaget. Økonomien i borettslaget er solid, men styret opplever at felleskostnadene har vært for lave over flere år. Vedlikehold har i hovedsak blitt betalt ved å ta opp lån, i en periode med svært lave renter. Med de økte rentene og kostnadsnivået vi ser nå, kombinert med det lave nivået på avdrag borettslaget betaler, har det blitt mer utfordrende å dekke vedlikeholdsbehovet uten å øke felleskostnadene. Styret valgte derfor å øke felleskostnadene fra 1. januar 2023. Avsatte årlige midler til vedlikehold er imidlertid forholdsvis høye, så styrets vurdering er at det ikke er behov for å øke felleskostnadene ytterligere nå. Beboere bør derimot forvente en årlig økning i felleskostnader for å sikre tilstrekkelig vedlikehold i borettslaget.

Ny avtale med vaktmester Andersen er kommet i stand som en del av at en har gått gjennom økonomi og administrative rutiner. Styret mener den skal bli både bedre og billigere enn dagens avtale. Det skal komme på plass en melderutine for oppgaver for vaktmester. Det er også satt opp en fastsatt vedlikeholdsplan, blant annet for takrenner.



5. Utvikling

I tillegg til normalt vedlikehold vil det med jevne mellomrom være behov for større utbedringer som rørfornyelse og utskiftning av vinduer. I vedlikeholdsplanen har styret indikert hvor hyppig slike utbedringer bør tas. For 2023 har styret valgt å prioritere nye lamper i ganger og oppganger. Styret er i prosess med å innhente flere tilbud på dette. En slik investering vil på sikt bedre borettslagets økonomi gjennom lavere energikostnader, samt heve kvaliteten på belysningen i bygget.

6. Annet - daglig oppfølging

Styret følger blant annet opp

- Brannvern
- Vaskeri
- Trimrom
- Øvrige fellesarealer
- Sjøppelhåndtering
- Dugnader
- Vinduer
- Luftkanaler
- Tiltak mot innbrudd
- Parkering
- Sykkelparkering
- Utleie av boder
- Utbygging av loft
- Nye beboere
- Løpende henvendelser
-

Annen informasjon om borettslaget

Kontaktinformasjon - Styret

Styret kan kontaktes på fougstadgt@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653559. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

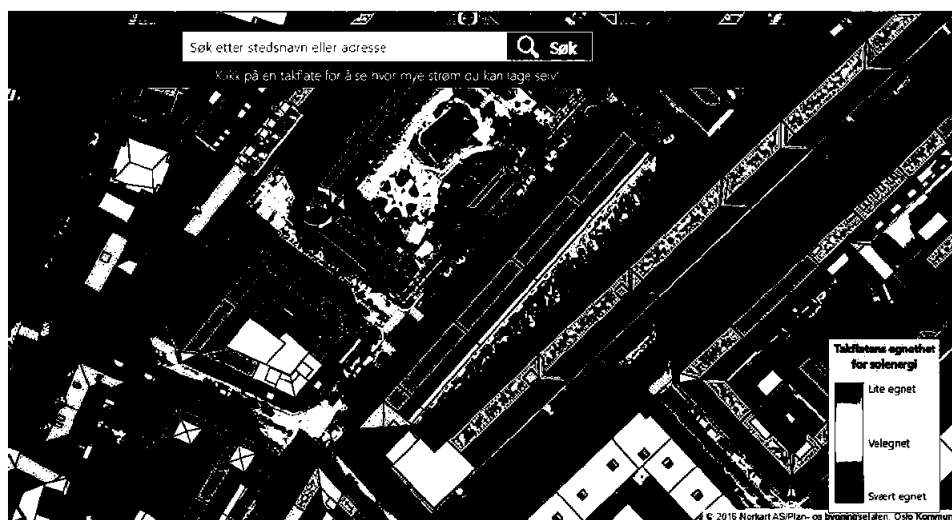
Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utbedring av avvik på felles el-anlegg som ble avdekket ved tilstandskontroll	
2021	Gjennomføring av Prosjekt Rørfornyelse (PRF) i hele bygget. Etablert parkeringsplasser for sykler. Plassert brannslukningsapparater i kjellerrom og alle oppganger. Renover 2 toaletter i kjelleren	
2020	Etablering av 16 ladeplasser til ELbiler ved borettslagets parkeringsplasser i gården. Rustet opp fellesvaskeriet med ny stor vaskemaskin og annet utstyr, bl.a. etablert en ny betalingsordning NYAX. Nye brannslukningsapparater til leilighetene og i fellesarealet.	
2019	Etablering av nytt søppel- og avfallsyst	EC4
2018	Rehabilitering av fasade mot gården	Reparasjon av murpuss og 2 malingsstrøk av hele fasaden.
2017 - 2017	Nye vinduer og balkongdører	Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til alle leiligheter.
2016	Rehabilitering av trimrommet	
2014	Pipeløp rehabilitert	Samtlige pipeløp rehabilitert
2012	Brannsikring m.m.	Branndører og selvlysende skilt montert. Montert brannalarmer. Montert dørtelefon. Utbedret veranda mot vest.
2011	Oppgangene malt	
2009	Nye søppelbrønner.	
2009	Brannslukkingsapparater	Nye brannslukkingsapparater til alle leiligheter og til kjeller-/loftsganger.
2009 - 2010	Drenering	Ny drenering langs fasade mot gate. Nytt avløp for regn- og overflatevann under parkeringsdekket.
2006	Divers utvendig oppussing.	Pusset opp fasaden mot bakgård, inkl. nye ventilasjonsluker og oppmuring av



Fougstadgata Borettslag

		"sålebank" under vinduene. Nye balkongbrystninger. Nye terrasselemmer på takterrassene. Ny drenering rundt grunnmur i enden av bygningen i nr. 23. Nye snefangere mot gaten.
2005	Nye entredører. Brannsikring kjellerdør.	
2002	Oppussing av balkongene	
2001	Vinduer og uteareal	Maling/rehabilitering av eksisterende vinduer Oppgradering av utearealet ny asfalt, kantstein og legging av plen.
2000	Rehabiliterert asfaltdekket i bakgården	
2000	Oppgradering av TV- anlegget	
1997	Opparbeidet lekeplass.	
1997	Varmekabler i nedkjørselen til parkeringsplassene	
1993	Nytt tak og terrasser (tilhører taket).	
1990	Støttemur	Støttemur mot Wm. Thranesgate og reparasjon av dekket i bakgården.
1989	Nye søppelskur m/ asfaltering i oppkjørslen.	
1988	Elektriske arbeider.	Utskiftning av det elektriske anlegget både felles og i leilighetene. Nye stigeledninger.
1988	Gårdsfasade og oppganger	Oppussing av indre gårdsfasade. Maling av trappeoppganger og skifte til nye utgangsdører.
1986	Vindusutskifting	





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 39 **Selskapsnavn:** Fougstadgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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