



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 802 131	12 727 356
Sum inntekter		10 802 131	12 727 356
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	171 150
Annen driftskostnad		4 210 994	4 037 651
Sum kostnader		4 496 244	4 208 801
Driftsresultat		6 305 887	8 518 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45	318
Sum finansinntekter		45	318
Annen finanskostnad		2 832 093	3 631 390
Sum finanskostnader		2 832 093	3 631 390
Netto finans		-2 832 048	-3 631 072
Ordinært resultat før skattekostnad		3 473 839	4 887 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 473 839	4 887 483
Årsresultat		3 473 839	4 887 483
Totalresultat		3 473 839	4 887 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 473 839	4 887 483
Sum overføringer og disponeringer		3 473 839	4 887 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		650	2 138
Andre fordringer		647 879	19 556
Sum fordringer		648 529	21 694
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 374 701	1 345 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 374 701	1 345 713
Sum omløpsmidler		2 023 230	1 367 407
SUM EIENDELER		413 573 230	412 917 407

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 039 714	83 565 875
Sum opptjent egenkapital		87 039 714	83 565 875
Sum egenkapital		87 694 714	84 220 875
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201 973 267	204 805 457
Øvrig langsiktig gjeld		123 465 000	123 465 000
Sum annen langsiktig gjeld		325 438 267	328 270 457
Sum langsiktig gjeld		325 438 267	328 270 457
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 601	15 669
Leverandørgjeld		423 089	85 409
Annen kortsiktig gjeld		560	324 997
Sum kortsiktig gjeld		440 250	426 075
Sum gjeld		325 878 517	328 696 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 573 230	412 917 407



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429901

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 914 147 816
FRANCIS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 802 131	12 727 356
Sum inntekter		10 802 131	12 727 356
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	171 150
Annen driftskostnad		4 210 994	4 037 651
Sum kostnader		4 496 244	4 208 801
Driftsresultat		6 305 887	8 518 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45	318
Sum finansinntekter		45	318
Annen finanskostnad		2 832 093	3 631 390
Sum finanskostnader		2 832 093	3 631 390
Netto finans		-2 832 048	-3 631 072
Ordinært resultat før skattekostnad		3 473 839	4 887 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 473 839	4 887 483
Årsresultat		3 473 839	4 887 483
Totalresultat		3 473 839	4 887 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 473 839	4 887 483
Sum overføringer og disponeringer		3 473 839	4 887 483



Organisasjonsnr: 914 147 816
FRANCIS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

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 650 2 138
Andre fordringer 647 879 19 556
Sum fordringer 648 529 21 694

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 374 701 1 345 713
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 374 701 1 345 713

Sum omløpsmidler 2 023 230 1 367 407

SUM EIENDELER 413 573 230 412 917 407

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	87 039 714	83 565 875
Sum opptjent egenkapital	87 039 714	83 565 875
Sum egenkapital	87 694 714	84 220 875
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	201 973 267	204 805 457
Øvrig langsiktig gjeld	123 465 000	123 465 000
Sum annen langsiktig gjeld	325 438 267	328 270 457
Sum langsiktig gjeld	325 438 267	328 270 457
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 601	15 669
Leverandørgjeld	423 089	85 409
Annen kortsiktig gjeld	560	324 997
Sum kortsiktig gjeld	440 250	426 075
Sum gjeld	325 878 517	328 696 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	413 573 230	412 917 407



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Francis Borettslag

2. juni 2022

Selskapsnummer: 684





Velkommen til årsmøte i Francis 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:

2. juni 2022 kl. 18:00, Fyrhuset.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Skifte og oppgradere låssystem i fellesdører
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Vedtektsendring - tydeliggjøring av ansvar når det gjelder ventilasjon
7. Vedtektsendring - tydeliggjøring av ansvar når det gjelder kjøkkenvifter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Francis Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 684 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 4

Skifte og oppgradere låssystem i fellesdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som en konsekvens av at flere systemnøkler er på avveie, samt at en adressert hovednøkkel ble stjålet fra Renovasjonsetaten i fjor, har styret sett på ulike løsninger for hvordan vi kan sikre bygget vårt på en bedre måte, samt å ha bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygget. Styret har undersøkt litt ulike løsninger, og også sett på noen nyere løsninger som kan vurderes.

Av sikkerhetsmessige grunner har vi blitt anbefalt å **skifte ut nøkkelsylindrene til hovedinngangsdørene** våre (skalldørene), som vil hindre uvedkommende å komme inn i bygget. Dette gjelder de fire hovedinngangsdørene, samt inngangen ved sykkelboden, garasjen og muligens inngangen fra vannspeilet i U2. Det betyr at alle må få nye nøkler til disse dørene, og vi vil alle ha to ulike nøkler.

Vi kan også vurdere å skifte til en **brikkeløsning** på fellesdørene våre. Da vil vi ha større kontroll på tilgangen til bygget, ved at det er mulig å slette brikker som blir borte. En kan også dele ut brikker med midlertidig tilgang, til for eksempel håndverkere. Å skifte alle er kostbart, da vi har mange dører. Det er mulig å sette brikkesere på kun noen dører, og evt. utvide etter hvert. Det viktigste er å skifte på hovedinngangsdørene.

Flere beboere har etterspurt **OBOS-nøkkelen**. Dette er Obos sin app-løsning som gjør at du kan låse opp ytterdøra med mobiltelefonen. Det er også mulig å dele denne nøkkelen digitalt med folk du stoler på (moren din, hundepasserer, vaskehjelpen, osv.) enten permanent eller midlertidig. Du får varsel når noen har benyttet nøkkelen du har delt. Du kan også installere denne løsningen på din egen private dør. Obos gir og fjerner tilgang ved eierskifte, og styret har mulighet til å se hvor mange som bruker nøkkelen i fellesdørene. OBOS Nøkkel kan benyttes av godkjente tjenesteleverandører som leverer pakker, varer og tjenester til beboere i bygget.

Se mer her: <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Til slutt så finnes det **porttelefon-løsninger** som er mer moderne enn den vi har i dag. Disse er digitale kan gi oss noen muligheter som både kan trygge oss, som kan gjøre hverdagen enklere og som kanskje kan tilpasse oss mer til fremtiden. Nye porttelefoner kan gi oss bilde av den som ringer på, de ringer til telefonen din, og du kan åpne døra fra hvor som helst i verden.



Flere av disse løsningene kan kombineres med hverandre, noen konkurrerer med hverandre. De fleste gir oss bedre trygghet ved at det blir mindre behov for fysiske nøkler.

Styret har vært på befaring hos flere andre borettslag i Kværnerbyen, som har valgt litt ulike løsninger. Vi har snakket med både styrer og beboere om deres opplevelse av løsningene.

Valg av OBOS-nøkkelen

Styret har kommet fram til at OBOS-nøkkelen virker som en god løsning som mange trives med, den er enkel og meget rimelig å installere, og den vil utvikle seg med flere funksjoner etter hvert. Derfor velger vi å gå for å installere OBOS-nøkkelen.

Pris på OBOS-nøkkel er kr 15 per bolig per måned, som vil si ca. 2000,- per måned for vårt borettslag for denne tjenesten. Hvis vi bestiller før 30. juni 2022 dekker OBOS majoriteten av kostnader knyttet til maskinvare og installasjon på inngangsdørene (vi betaler kun en symbolsk sum på 200 kr per oppgangsdør). For samme løsning til privat dør egen bolig koster det 2500,-. Dette kan beboere velge om de vil ha og betale selv.

Slik vi ser det blir det derfor overflødig med en ny porttelefonløsning. Selv om det er fristende med en digital løsning, blir det også for kostbart å gå for denne løsningen, sammenlignet med OBOS-nøkkelen.

Til Generalforsamlingen: valg mellom nøkkel og brikke

Styret mener at vi bør følge rådet om utskifting av låser på alle 6 inngangsdører, samt garasje og sykkelbod. Vi kan også vurdere å skifte på de 8 dørene ut fra garasjen. Det vil ikke gjøre så mye med prisen, da nye nøkler representerer omtrent halve prisen. Styret har lagt inn skifte av låser i årets budsjett.

Da har vi to valg:

Alternativ 1: Skifte til nye låser

Vi kan skifte til nye låser. Dette betyr altså at du vil få en ny nøkkel, og ender opp med å ha to nøkler på nøkkelknippet.

Tilbudet fra Låssenteret på skifte av sylindere og tre nye nøkler til alle beboere er på ca. 100.000 kr.

Låssenteret kan tilby beboere å skifte ut låssylindere på privat inngangsdør, postkasse og hengelås til bod + en nøkkel for 3030,- slik at du kan bruke kun en nøkkel igjen.

Alternativ 2: Skifte til brikkeløsning

Vi kan skifte til nye et brikkelåssystem. Et brikkesystem vil redusere risikoen ved tapte nøkler, ved at vi kan slette brikker som mistes.



Dette betyr i praksis at du vil få en brikke i stedet for en ny nøkkel, og ender opp med å ha en nøkkel og en brikke på nøkkelknippet. Brikken vil i første omgang fungere på alle hovedinngangsdører, samt søppelrom, sykkelbod og garasje. Deretter kan vi vurdere å utvide til bodanleggene og dører fra garasje etter hvert. Vi ser at noen borettslag i Kværnerbyen gjør det på denne måten.

Prisene vi har hentet inn varierer noe ut fra systemet som tilbys, men de kan koste om lag 20.000 kr per dør å installere. Brikkene er også rimeligere å bestille nye; 50 kr i stedet for 300kr. Vi må fortsatt skifte sylindere på hoveddørene, for å trygge bygget. Dette blir da en lås som kun vaktmester og styret har nøkkel til. En total pris for denne løsningen, inkludert innkjøp av 450 brikker, kan komme på ca. 230.000 kr.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut låssylindere og systemnøkler til fellesdørene inn til bygget, samt sykkelrom og garasje.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar å installere et brikkelåssystem på fellesdørene inn til bygget, samt søppelrom, sykkelrom og garasje.

Sak 5

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Vedtektsendring - tydeliggjøring av ansvar når det gjelder ventilasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter forslag fra servicepartner på ventilasjon, ønsker styret å tydeliggjøre andelseiernes ansvar når det gjelder å holde ventilasjonssystemet vårt i god stand. Dette er til alles beste. Dersom anlegget forstyrres av at enten noen skifter til motordrevet vifte på kjøkkenet eller ved at ventiler tettes igjen eller skruses opp, vil det gå ut over ventilasjonen i andre boliger i borettslaget. Dette har vært kommunisert ved flere anledninger, men styret mener at dette bør vedtektsfestes, for å sikre denne praksisen framover også.

Det foreslås å tilføye følgende avsnitt under 4-3 i vedtektene:

(3) Det er ikke tillatt å skifte til en kjøkkenvifte med egen motor. Ventilasjonsanlegget i borettslaget er et balansert sentralanlegg. Denne balansen må ikke påvirkes av beboerne, verken ved skifte av ventilator på kjøkkenet til en motordrevet vifte eller ved å stenge for ventiler i egen leilighet. Et eventuelt skifte av kjøkkenvifte skal utføres av en kvalifisert ventilasjonsentreprenør, slik at det sikres at den nye kjøkkenvifta fungerer med ventilasjonsanlegget i blokka. Styret vil kunne kreve at andelseier dekker kostnader for tilleggsarbeider dersom det oppdages at andelseier har påvirket balansen i ventilasjonssystemet.

Forslag til vedtak

Følgende avsnitt tilføyes 4-3 i vedtektene: (3) Det er ikke tillatt å skifte til en kjøkkenvifte med egen motor. Ventilasjonsanlegget i borettslaget er et balansert sentralanlegg. Denne balansen må ikke påvirkes av beboerne, verken ved skifte av ventilator på kjøkkenet til en motordrevet vifte eller ved å stenge for ventiler i egen leilighet. Et eventuelt skifte av kjøkkenvifte skal utføres av en kvalifisert ventilasjonsentreprenør, slik at det sikres at den nye kjøkkenvifta fungerer med ventilasjonsanlegget i blokka. Styret vil kunne kreve at andelseier dekker kostnader for tilleggsarbeider dersom det oppdages at andelseier har påvirket balansen i ventilasjonssystemet.

Sak 7

Vedtektsendring - tydeliggjøring av ansvar når det gjelder kjøkkenvifter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Det foreslås å tilføye følgende avsnitt under 5-1 i vedtektene:

(5) Andelseieren er forpliktet til å rengjøre filteret i kjøkkenvifta ved jevne mellomrom, samt tørke over støv fra ventiler i leiligheten.

Forslag til vedtak

Følgende avsnitt tilføyes 5-1 i vedtektene: (5) Andelseieren er forpliktet til å rengjøre filteret i kjøkkenvifta ved jevne mellomrom, samt tørke over støv fra ventiler i leiligheten.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leon Orlando Duarte
- Maria Strømman Berteig

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birger Westlund
- Rbiah Anwar Soofi

Valg av 1 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Aina K S Kirsebom



Sak 9

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:

- Yngvill Ofstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjetil Aas



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yngvill Ofstad	Turbinveien 17
Styremedlem	Kjetil Aas	Turbinveien 19
Styremedlem	Maria Strømman Berteig	Turbinveien 21
Styremedlem	Leon Orlando Duarte	Turbinveien 15
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 2 menn og 3 kvinner.

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 2015. Tomten, kjøpt i 2015 er på 3 476 m².

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

Francis Borettslag har ingen ansatte.

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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 275 584.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av ladepunkt elbil og andre inntekter. Andre inntekter består av viderefakturering av portåpner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 496 244.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 3 473 839 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 2021 ble det innbetalt kr 526 547 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 2 947 292.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 582 981 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 487 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 en økning på ca 8,5 % av energikostnadene for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 50 037. Dette tilsvarer ca 21 % økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Francis Borettslag.

Lån

Francis Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med 1,65 % flytende rente. Det ene lånet har løpetid på 40 år og er avdragsfritt frem til juni 2025. Det andre lånet har løpetid på 10 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Felleskostnadene økte med 5 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Francis Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Francis Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Francis Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 07. april 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR.				
01.01.	941 332	468 217	941 332	1 582 981
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 473 839	4 887 483	5 785 950	2 393 157
Tillegg for nye langsiktige lån 18	60 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-2 365 643	-2 252 809	-2 308 000	-2 338 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen 17	-526 547	-2 161 559	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	641 649	473 115	3 477 950	55 157
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 582 980	941 332	4 419 282	1 638 137
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 023 230	1 367 407		
Kortsiktig gjeld	-440 250	-426 075		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 582 980	941 332		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 197 736	5 882 809	5 171 928	5 357 196
Innkrevde felleskostnader	2	5 016 456	4 629 177	4 983 072	5 211 804
Ladepunkt		58 142	39 790	0	0
Andre inntekter	3	3 250	14 021	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 275 584	10 565 797	10 155 000	10 569 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-21 150	-21 150	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-150 000	-170 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-8 045	-6 625	-6 700	-6 700
Forretningsførerhonorar		-159 820	-155 920	-156 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-644	-17 097	-30 000	-16 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-1 152 844	-845 460	-831 000	-1 487 000
Forsikringer		-237 420	-229 853	-237 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-950 285	-928 281	-912 000	-939 193
Andre anlegg	10	-15 860	-280 705	-420 000	-300 000
Energi/fyring	11	-506 814	-344 839	-440 000	-550 000
TV- anlegg/bredbånd		-573 937	-574 016	-600 000	-574 000
Andre driftskostnader	12	-579 124	-628 655	-519 000	-546 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 496 244	-4 208 801	-4 369 050	-5 155 843
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 779 340	6 356 996	5 785 950	5 413 157
Innbetalt andel fellesgjeld		526 547	2 161 559	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 305 887	8 518 555	5 785 950	5 413 157
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	45	318	0	0
Finanskostnader	14	-2 832 093	-3 631 390	0	-3 020 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-2 832 048	-3 631 072	0	-3 020 000
ÅRSRESULTAT		3 473 839	4 887 483	5 785 950	2 393 157
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 473 839	4 887 483		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
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		650	2 138
Forskuddsbetalte kostnader		148 550	4 620
Andre kortsiktige fordringer	16	77 957	14 936
Energiavregning	20	421 372	0
Driftskonto OBOS-banken		1 374 261	1 345 274
Sparekonto OBOS-banken		440	439
SUM OMLØPSMIDLER		2 023 230	1 367 407
SUM EIENDELER		413 573 230	412 917 407
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5000		655 000	655 000
Annen egenkapital	17	87 039 714	83 565 875
SUM EGENKAPITAL		87 694 714	84 220 875
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	201 973 267	204 805 457
Borettsinnskudd	19	123 465 000	123 465 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		325 438 267	328 270 457
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		423 089	85 409
Påløpte renter		16 601	15 669
Energiavregning	20	0	219 793
Annen kortsiktig gjeld	21	560	105 204
SUM KORTSIKTIG GJELD		440 250	426 075



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 573 230	412 917 407
Pantstillelse	22	411 550 000	411 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Francis Borettslag

Yngvill Ofstad /s/

Kjetil Aas /s/

Maria Strømman Berteig /s/

Leon Orlando
Duarte /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.

SKATTETREKKSkonto

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



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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 583 352
Kapitalkost. lån 2	2 389 655
Garasje	378 000
Eiendomsskatt	33 504
MC-plass	21 600
Kapitalkostnader på IN-lån	2 711 128
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	50 275
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	46 678
Overført til kapitalkostnader	-5 197 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 016 456

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpner	3 250
SUM ANDRE INNTEKTER	3 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2020/2021, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 513, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 045.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
--	------

SUM

KONSULENTHONORAR	-644
-------------------------	-------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 682
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

VVS	-277 461
-----	----------

Drift/vedlikehold elektro	-64 789
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig	
----------------------------	--

anlegg	-67 266
--------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 977
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-228 060
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-314 495
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-39 053
---------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-30 000
------------	---------

Kostnader	
-----------	--

dugnader	-4 062
----------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 152 844
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 548
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-499 011
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-417 726
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-950 285
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Bruksrett utenomarealer, Kværnerbyen Drift AS	-15 860
---	---------

SUM KOSTNADER ANDRE	-15 860
----------------------------	----------------

ANLEGG	-15 860
---------------	----------------

SUM ANDRE ANLEGG	-15 860
-------------------------	----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-433 586
Andre fyringskostnader	-73 229
SUM ENERGI / FYRING	-506 814

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 262
Driftsmateriell	-539
Lyspærer og sikringer	-3 132
Vaktmestertjenester	-256 575
Vakthold	-20 385
Renhold ved firmaer	-156 475
Snørydding	-25 478
Gressklipping	-29 970
Andre fremmede tjenester	-43 366
Kontor- og datarekvisita	-1 222
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 513
Andre kontorkostnader	-449
Porto	-1 901
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-7 935
Konstaterte tap	-966
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-579 124

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andre renteinntekter	44
SUM FINANSINTEKTER	45

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 690
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 701 403
SUM FINANSKOSTNADER	-2 832 093

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	77 957
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	77 957

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	27 777 566
Egenkapital fra IN tidligere år	70 549 070
Egenkapital fra IN 2021	530 090
Reduksjon EK fra IN	-11 817 012
SUM ANNEN EGENKAPITAL	87 039 714

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig, 2015	-246 930 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	52 566 063
Nedbetalt i år, IN	400 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-193 963 937

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.05.2025.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig, 2015	-41 155 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 730 473
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 302 100
Nedbetalt tidligere, IN	17 983 007



Nedbetalt i år, IN	130 090	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-8 009 330
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-201 973 267

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.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	Første avdrag er 30/06-2025
6013		500
5003		650
7009		1 400
3019		1 650
5011		1 750
2013		2 050
3014		2 200
4006		2 250
3001		2 450
1002, 1003		2 650
1001, 5016		2 750
2006		2 850
5006		2 900
2014, 2015, 3017		2 950
3004, 3007, 3008, 4021		3 000
2001, 3013		3 050
3006, 4004, 4007		3 150
1005, 2007, 3021, 4013, 4018, 7015		3 200
4019, 5004, 5008		3 250
3012, 5013, 5018, 6017		3 350
4014, 5019, 6004, 6007, 6008		3 400
4008, 4012, 6001, 6018		3 450
6006		3 550
5012, 5017, 6021, 7010		3 600



6014, 7002, 7016	3 650
2009, 6012, 6015, 7008, 7018	3 700
4002	3 750
7011	3 800
3005, 3016, 7014	3 850
3015, 7013	3 900
3010, 4005	4 000
2005, 3011, 4015	4 050
2002, 4001, 4010, 5005	4 100
5015	4 200
5010, 7006	4 250
6016	4 400
6011, 7012	4 450
6010	4 500
3002, 7007	4 800
2003	4 900
3009	4 950
2008, 3003, 5002	5 050
4003, 6002, 8007	5 200
4009, 8005	5 300
5009, 6003, 7001	5 450
7005	5 550
7003, 8006	5 700
2016	5 850
8003	6 350
8001	6 450
3020	6 750
4020, 7004, 8004	6 900
7017	7 400

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015 -123 465 000

SUM BORETTSINNSKUDD -123 465 000

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -832 140

SUM INNETEKTER -832 140

KOSTNADER

Administrasjon 83 702

Fjernvarme 1 169 810

1 253 512

SUM ENERGIAVREGNING 421 372



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

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-560
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-560

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	123 465 000
Pantelån	201 973 267
Beregnete IN-forpliktelser	52 966 063
TOTALT	378 404 330

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Da vi skrev om styrets arbeid på samme tid i fjor, regnet vi med at pandemien nærmet seg over og at vi gikk mot lysere tider. Så feil kan en altså ta. Nå kan vi i alle fall si at vi er glade for at samfunnet har åpnet seg igjen, og vi gleder oss over både fysisk dugnad, fysisk generalforsamling og andre sosiale begivenheter som vi kan dele med hverandre utenfor skjermen.

Det siste året har ellers vært preget av arbeider for å forhindre flere tilbakeslag i kjøkkenvasker og vannlekkasjer i tekniske rom, samt rens av ventilasjon. Vi håper arbeidene bidrar til at vi får en tryggere og bedre hverdag her i Francis.

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 henne ved behov. Det har ikke vært noen felles møter mellom styrene i Kværnerbyen det siste året, men vi har en plattform for kommunikasjon mellom styrene, som fungerer delvis 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 noen 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. Personlige meldinger via Messenger o.l. ønsker vi helst ikke. De har lett for å ikke bli oppdaget, og styret ønsker å kunne dokumentere henvendelser som kommer inn til oss.

Styret følger ellers opp alle serviceavtalene våre, som vaktmester, rengjøring, heis, gartner, snømåking, ventilasjon, varme, rør- og sprinkler, elektriker, Internett / TV, brannsikkerhet, garasje og lignende. Vi bistår ved eierskifte og utleie, bestiller nøkler og portåpnere, oppdaterer ringetablå, organiserer dugnad, følger opp forsikringssaker i tillegg til diverse andre oppgaver. Vi går også lovpålagte HMS-runder på bygget, ofte i samarbeid med vaktmester.

SPYLING AV RØR OG RENS AV VENTILASJON

Den store saken for styret har i år som i fjor vært arbeidene med rørene våre. Som dere kanskje husker hadde vi flere tilfeller av tilbakeslag i avløpsrør, hvor avløpsvann har strømmet opp i kjøkkenvaskene i leilighetene. Dette førte til store skader i flere leiligheter. Skadene ble dekket av forsikringen, men dette var selvfølgelig forferdelig for de det



gjelder.

Styret har fått gjennomført flere undersøkelser av avløpsrørene våre, både av Obos (Lekkasjeteknikk) og TT Teknkk i forkant av spylingen, og av Gravco i etterkant. Ingen av dem kunne finne en klar årsak til tilbakeslagene og Obos avviser konstruksjonsfeil. Vi ble anbefalt å gjennomføre en spyling av rør i fellesanlegg og i alle leiligheter. Dette gjennomførte vi i august i 2021. Det ble anbefalt at vi fortsetter med dette hvert femte år. Vi har i tillegg også kjøpt inn og delt ut Mudin rens til alle boenheter, og fortsette å oppfordre alle til ikke å kaste fett eller annet i vask og do, som bidrar til tette rør.

Da vi først skulle inn i alle leiligheter (og samle inn nøkler til de som ikke var hjemme), besluttet vi å samtidig gjennomføre en rens av alle ventilene i leilighetene. Dette ble utført samtidig som spylingen, av selskapet Aktiv rens AS. Dette bidrar både til renere luft i leilighetene, samtidig som det også er en del av brannsikkerheten vår. Det ble avdekket at det var ganske mye støv i disse rundt omkring. Vi vil fortsette med dette hvert femte år også.

Vi har også igjen hatt lekkasjer i ventilasjonsrommet til nr. 17, selv etter utbedringen ved skifte fra plast til kobberør her. Denne gangen var det i skjøtene. Rørpartner har utbedret igjen, og vi håper nå at rørene holder 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.

REKLAMASJON PÅ FLERE KJØKKENVIFTER

I forbindelse med rens av ventilasjonen og ventilene i leilighetene, ble det avdekket at flere kjøkkenvifter hadde defekte spjeld, lysbrytere eller brytere. Styret klagde dette inn som en felles reklamasjonssak til Obos, som anerkjente denne reklamasjonen. GK og Exhausto ble satt til å skifte ut eller reparere de defekte viftene, og styret bistod i arbeidet.

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 fikk vi beskjed om at vi trenger en tydeligere branninstruks i oppgangene, samt en noe tydeligere instruks for brannsikkerhet i bodene.

Branninstruksen er på plass på alle tavler i første etasje, samt på Vibbo. Ta gjerne en kikk på denne ved jevne mellomrom. Vi styrket husordensreglene omkring brannvern på fjorårets generalforsamling, og vi har hengt opp «Bodvettregler» i bodanleggene, samt lagt de ut på Vibbo. Vi fikk også tips om å anbefale beboerne om å ha en brannspray på kjøkkenet. Det er lettere tilgjengelig enn brannslukkeren, og gir mindre skade i etterkant. Herved anbefalt! Disse er å få tak i hos for eksempel Jernia eller Clas Ohlson. Honeywell utførte test av brannvarslingsanlegget i desember 2021, Norsk Brannvern testet alle



slukkere i mars 2022.

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 i hele bygget kunne vært avverget.

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

HØYE STRØMKOSTADER

De siste månedene har høye strømpriser preget mediebildet. Det vil også påvirke oss selvfølgelig. Men vi er glade for at, etter iherdig innsats fra både Obos og NBBL, at det også kom på plass en kompensasjonsordning for borettslag og sameier. Vi ser at særlig fakturaene fra Fortum har vært uvanlig høye, men at det er trukket fra kompensasjon på både disse og på fakturaene fra Elvia.

Som dere vet, har betaler vi et akonto beløp for varme og varmtvann til Techem. Det betyr at vi betaler et forskuddsvis månedsbeløp, beregnet ut fra tidligere års forbruk. Deretter får vi enten tilbakebetalt det vi har betalt for mye eller må betale et etterskuddsbeløp i mars-april året etter. I 2020 var det rekordlave strømpriser, og mange fikk tilbakebetalt i 2021. På tross av det, valgte styret å beholde akontobeløpet, framfor å justere det ned. I skrivende stund har nettopp (og endelig) fått oppgjøret fra Techem for 2021, så vi ser at de aller fleste må betale noe ekstra. Styret har allerede for en tid tilbake bedt forretningsfører og Techem justere årets akontobeløp opp med 15 %. Dette har flere andre borettslag også gjort.

Styret har fått et tilbud fra Techem om å installere et bedre avlesningssystem (TSS), som vil bidra til at hver enkelt beboer i større grad kan følge, og dermed styre, eget forbruk på en daglig basis. Vi tror dette vil komme alle til gode, slik at vi ser på en leieavtale for dette utstyret som ikke koster så mye.

Vi anbefaler alle å forsøke å redusere sitt strøm- og vannforbruk der en kan; ved for eksempel å slukke lys i rom en ikke bruker, skru ned temperaturen på varmekablene på badet, ta kortere dusjer og pusse tenner uten rennende vann, for eksempel.

FORSLAG OM SKIFTE FRA NØKKEL TIL BRIKKE PÅ FELLESDØRER

Styret ønsker at Francis borettslag både skifter sylindere i hovedinngangsdørene, samt vurderer andre tiltak som kan å øke sikkerheten vår, og gi oss en bedre oversikt over hvem som til enhver tid har tilgang til bygget.

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.

Vi ser også at ting endrer seg raskt når det gjelder digitalisering av låssystemer. Vi har kikket på noen ulike alternativer her, og også rådført oss med andre borettslag i Kværnerbyen som har valgt ulike løsninger. Se egen sak om dette.

UTELYSENE

Tre-fire utelys har vært defekte og måtte skiftes ut. Lampene er, som mye annet i bygget her, ikke mulig å oppdrive lenger. Vi måtte derfor skifte til en annen type, som da er enklere å reparere og har ny garanti. Vi vil fortsette å bestille denne typen til evt. nye utskiftninger.

DUGNAD, CONTAINER OG GARASJEVASK

Endelig en vanlig fysisk dugnad! Styret er veldig fornøyde med oppmøtet på dugnaden, der beboere bidro med raking, feiing, plukking av søppel, kasting av søppel, støvsuging av bodene, beising av både pergolaen og utemøblene, bygging av plantekasser. Blant annet. Det var også fint at noen beboere tok ansvar og feiet gangveiene for grus i forveien. Stor takk til alle som bidro! Styret vil bestille skifte av sand i sandkassa, som visstnok skal gjøres ved jevne mellomrom.

Container ble bestilt samme helg, og vi fikk også til en hyggelig felles samling med de andre borettslagene ved Fyrhuset etter endt arbeidsøkt, med pølser, brus, is, øl, kaffe og kaker.

Garasjevask fikk vi også gjennomført, og det så ut som om vi var like flinke til å flytte biler og motorsykler ut av garasjen som vi var i fjor. 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. Vi venter fortsatt på – og purrer fortsatt på – en samlet oversikt over alle arbeid 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. 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 økende strømkostnader, fjorårets kostnader i forbindelse med spyling av alle leiligheter, økt forsikringspremie og mulige kostnader i forbindelse med endret låssystem, besluttet vi å øke husleia med 5 % 1. januar i år. Vi vil følge med på utviklingen i økonomien vår og sikre at vi ikke kommer i en situasjon med dårlig likviditet. Vi vil rådføre oss med forretningsfører i denne sammenheng.

BEREDSKAP

Det er krig i Europa og mange er forståelig nok bekymret. Vi har fått noen (få) spørsmål om styret har gjort noen tanker om å ha en beredskapsplan med tanke på et mulig atomutslipp. Det er jo helt utrolig at en skal måtte ha noen tanker om dette i det hele tatt. Men vi tok kontakt med beredskapsetaten i Oslo kommune, da det ikke står noe spesifikt til styret i borettslag på nettsidene deres.



Kommunen forklarte at de hadde gode beredskapsrutiner og varslingssystemer, slik at det ikke var så mye vi skulle forberede. Det eneste var at vi burde ha en rutine for å få skrudd av ventilasjonssystemet. Ved et eventuelt atomutslipp vil rådet være å holde seg innendørs i to dager. Dermed bør alle ha tilgjengelig vann og mat til å klare seg i to dager. Tilfluktsrom er ikke beregnet for slike tilfeller.

Se ellers informasjon på kommunens nettsider:
<https://www.oslo.kommune.no/egenberedskap/>

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!

Styret har mottatt noen klager på støy det siste året. 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. Det er lytt i byggene våre, så naboen hører både musikk, treningstimer, hundebjeffing og vaskemaskiner godt gjennom veggene. Vær vennlig å vis hensyn.

Søppel skal sorteres i søppelrommet, ikke legges igjen i oppganger, i bodanlegget, utenfor leilighetene eller på terrassene. Den mobile gjenbruksstasjonen er her hver onsdag 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. Unngå bruk av heis når hunden må veldig på do. Lukta er svært vanskelig å få bort, ifølge renholderne våre.

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 (i nr. 21) – Kjetil (i nr. 19) – Leon (i nr. 15) – Oda (i nr. 21) – Yngvill (i nr. 17)



Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6595997. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.06.22

Selskapsnummer: 684 **Selskapsnavn:** Francis 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.