



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 160 453
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 224 716	1 105 242
Sum inntekter		1 224 716	1 105 242
Kostnader			
Annen driftskostnad		735 003	777 165
Sum kostnader		735 003	777 165
Driftsresultat		489 713	328 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 005	584
Sum finansinntekter		9 005	584
Annen finanskostnad		132 049	169 447
Sum finanskostnader		132 049	169 447
Netto finans		-123 044	-168 863
Ordinært resultat før skattekostnad		366 669	159 214
Ordinært resultat etter skattekostnad		366 669	159 214
Årsresultat		366 669	159 214
Totalresultat		366 669	159 214
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		366 669	159 214
Sum overføringer og disponeringer		366 669	159 214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 666 537	80 594 709
Sum varige driftsmidler		80 666 537	80 594 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 666 537	80 594 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			22 713
Andre fordringer		53	144
Sum fordringer		53	22 857
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		150 631	117 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 631	117 159
Sum omløpsmidler		150 684	140 016
SUM EIENDELER		80 817 221	80 734 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 117 710	751 041
Sum opptjent egenkapital		1 117 710	751 041
Sum egenkapital		1 252 710	886 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 549 549	5 717 099
Øvrig langsiktig gjeld		73 970 250	73 970 250
Sum annen langsiktig gjeld		79 519 799	79 687 349
Sum langsiktig gjeld		79 519 799	79 687 349
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 607	34 800
Leverandørgjeld		274	112 421
Annen kortsiktig gjeld		17 831	14 114
Sum kortsiktig gjeld		44 712	161 335
Sum gjeld		79 564 511	79 848 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 817 221	80 734 725



Årsmøte 2021

Fredrik Gladsgate Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 31. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fredrik Gladsgate Borettslag. Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7650>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredrik Gladsgate Borettslag

Caspar Nes Eckbo

Artem Edin

Emil Sebastian Gutterød



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Carl Joachim Grundt og Tina Lam

Forslag til vedtak

Carl Joachim Grundt og Tina Lam er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7650 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Caspar Nes Eckbo	2020-2021
Styremedlem	Artem Edin	2020-2021
Styremedlem	Emil Sebastian Gutterød	2020-2021
Varamedlem	Zeljko Radic	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fredrik Gladsgate Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter og utgjør seksjon 27 i Fredrik Gladsgate sameie.

Fredrik Gladsgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916 160 453, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslagets adresse er Frederik Glads Gate 19 med gårdsnummer 224, bruksnummer 150 og seksjonsnummer 27.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fredrik Gladsgate Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2020 har vært et spesielt år som har påvirket alle, også styrets arbeid.

Generalforsamlingen ble forsinket og avholdt digitalt på grunn av smittesituasjonen, og det var kun helt nødvendige saker som valg av styre og godkjenning av årsrapport som kunne tas opp. Dette hindret å sette innkomne saker på agendaen. Gjennom året har det til dels vært nødvendig å avholde styremøter ute eller digitalt, og dette har krevd en omstilling av arbeidsmåter. Mot slutten av året ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling for å få et nytt styremedlem. Samlet sett har disse punktene påvirket fremgangen i styrets arbeid. Styret har likevel arbeidet aktivt for å bevare et hyggelig bomiljø, og gjennomført løpende oppgaver som fakturabehandling, informasjon og kontakt med meglere, kjøpere og selgere, og assistanse til servicepersonell som skal utføre oppgaver i bygget.

Styret har fått redusert renten på felleslånet, innhentet tilbud på ny garasjeport og vedtatt utskiftning, og gjennomgått forsikringsavtale med tanke på pris og vilkår. I begynnelsen av året ble det gjort tiltak som gav lavere utgifter til renovasjonsetaten. Særlig mot slutten av året ble kapasiteten på papp- og papiravfall utfordret på grunn av betydelig økt avfallsmengde, som resultat av økt bruk av netthandel. Dette ble utbedret på slutten av året.

Videre har det blitt gjennomført garasjevask og opptegning av garasjeplassgrenser, avholdt vårdugnad og bygget plattinger i bakgården."



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 224 716 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 735 003.

Dette er ca kr 104 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at borettslaget får tilbakeført sin andel av overskuddet til sameiet. Sameiet gikk med overskudd og borettslaget eier 2860/4014 deler av dette.

Resultat

Årets resultat på kr 366 669 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. For perioden utgjorde avdrag kr 167 550.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 104 972 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen håndteres gjennom sameiets regnskap.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter håndteres gjennom sameiets regnskap.

Forsikring

Forsikringspremien håndteres gjennom sameiets regnskap.

Lån

Fredrik Gladsgate Borettslag har lån i DnB med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 22 % reduksjon av andel innkreving til dekning av lån, 5% økning av andel felleskostnader og kr 13 i økning til dekning av internett. Dette gjøres gjeldende fra 01.03.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fredrik Gladsgate Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fredrik Gladsgate Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-09 17:59:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: H10ZW-TZ1BU-TJFYX-IOPWJ-GEEDX-LY6NU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

12 av 2



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-21 319	37 948	-21 319	105 972
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	366 669	159 214	232 000	269 100
Fradrag for avdrag på langs. lån 10	-167 550	-218 481	-218 000	-221 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	-71 827	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	127 292	-59 267	14 000	48 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	105 972	-21 319	-7 319	154 072
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	150 684	140 016		
Kortsiktig gjeld	-44 712	-161 335		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	105 972	-21 319		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 224 716	1 105 242	1 225 000	1 191 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 224 716	1 105 242	1 225 000	1 191 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 503	-8 265	-15 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-53 623	-52 113	-53 000	-42 400
Konsulenthonorar	4	-5 473	-8 020	-10 000	-8 000
Drift og vedlikehold	5	0	0	-5 000	-5 000
Kostnader sameie	14	-663 385	-704 860	-751 000	-730 000
Andre driftskostnader	6	-5 020	-3 908	-5 000	-4 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-735 003	-777 165	-839 000	-797 900
DRIFTSRESULTAT		489 713	328 077	386 000	393 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	9 005	584	5 000	0
Finanskostnader	8	-132 049	-169 447	-159 000	-124 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 044	-168 863	-154 000	-124 000
ÅRSRESULTAT		366 669	159 214	232 000	269 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		366 669	159 214		



		BALANSE	
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	56 470 250	56 470 250
Tomt		24 000 000	24 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	196 287	124 459
SUM ANLEGGSMIDLER		80 666 537	80 594 709
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53	144
Kundefordringer		0	22 713
Driftskonto OBOS-banken		150 631	117 159
SUM OMLØPSMIDLER		150 684	140 016
SUM EIENDELER		80 817 221	80 734 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		1 117 710	751 041
SUM EGENKAPITAL		1 252 710	886 041
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	5 549 549	5 717 099
Borettsinnskudd	11	73 970 250	73 970 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 519 799	79 687 349
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 901	14 184
Leverandørgjeld		274	112 421
Påløpte renter		8 227	16 593
Påløpte avdrag		18 380	18 207
Annen kortsiktig gjeld	12	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 712	161 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 817 221	80 734 725
Pantstillelse	13	80 470 250	65 000 000
Garantiansvar	14	214 062	29 780

Oslo, 09.03.2021

Styret i Fredrik Gladsgate Borettslag

Casper Nes Eckbo/s/

Artem Edin/s/

Emil Sebastian Gutterød/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.

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. 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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	724 602
Lån	403 238
Bredbånd	96 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 224 716

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 503.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 473
SUM KONSULENTHONORAR	-5 473

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-585
Trykksaker	-1 061
Porto	-586
Bankgebyr	-2 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 020

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
Andre renteinntekter	8 726
SUM FINANSINTEKTER	9 005

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-132 049
SUM FINANSKOSTNADER	-132 049

NOTE: 9**BYGNINGER**

Tilgang 2015	56 470 250
SUM BYGNINGER	56 470 250

Tomten ble kjøpt i 2015 og utgjør deler av gnr. 224, bnr. 150.

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

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,69 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	782 901
Nedbetalt i år	167 550
	-5 549 549
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 549 549

**NOTE: 11****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-73 970 250
SUM BORETTSINNSKUDD	-73 970 250

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	73 970 250
Pantelån	5 549 549
Påløpte avdrag	18 380
TOTALT	79 538 179

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

Bygninger	56 470 250
Tomt	24 000 000
TOTALT	80 470 250

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 2860/4014 deler av Sameiet Frederik Glads Gate 19.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Frederik Glads Gate 19 som utgjør pr 31.12.19 kr 214.062,-

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten posten "kostnader sameie".



**SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 19
ORG.NR. 912 537 005, KUNDENR. 7172**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	913 896	722 004	807 000	937 000
Andre inntekter		0	0	17 940	137 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		913 896	722 004	824 940	1 074 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 374	-14 750	-8 460	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 265	-6 180	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 118	-81 905	-84 576	-86 000
Konsulenthonorar	6	-3 615	-2 830	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-117 032	-62 347	-80 000	-211 000
Forsikringer		-99 997	-84 557	-100 000	-109 000
Kommunale avgifter	8	-199 835	-113 013	-123 250	-131 500
Energi/fyring		-64 733	-133 282	-120 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 448	-97 336	-118 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-43 273	-39 900	-54 600	-53 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-804 689	-696 100	-761 886	-887 500
DRIFTSRESULTAT		109 207	25 904	63 054	186 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 247	12 493	0	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 247	12 493	0	5 000
ÅRSRESULTAT		121 454	38 397	63 054	191 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		121 454	38 397		



**SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 19
ORG.NR. 912 537 005, KUNDENR. 7172**

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		129 972	70
Kortsiktige fordringer	11	79 617	41 253
Driftskonto OBOS-banken		355 904	137 906
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 323
Sparekonto OBOS-banken		10 433	10 340
SUM OMLØPSMIDLER		575 926	190 891
<hr/>			
SUM EIENDELER		575 926	190 891
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		275 489	154 035
SUM EGENKAPITAL		275 489	154 035
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	12	30 643	30 643
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 643	30 643
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 296	2 716
Leverandørgjeld		95 138	785
Skyldige offentlige avgifter		0	2 100
Annen kortsiktig gjeld	13	171 360	613
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 794	6 214
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		575 926	190 891
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på fredrikgladsgate19@styrerommet.no

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.

Vaktmester

Borettslaget holder ingen fast vaktmestertjeneste.

Parkering

Det er 19 parkeringsplasser som danner en garasjeseksjon hvor den enkelte garasje plass har en ideell andel av garasjeseksjonen. Plassene kan fritt omsettes og leies ut. Garasjen er seksjonert under sameiet.

Nøkler/skilt

Bestilles gjennom styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83074041. 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 slokkeutstyr 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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



Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Emil Sebastian Gutterød

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Artem Edin

Outi Tuulia Koistinen

Tina Lam



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.