



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 661 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		667 619	663 136
Sum inntekter		667 619	663 136
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		584 314	1 012 673
Sum kostnader		641 364	1 069 723
Driftsresultat		26 255	-406 587
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 813	12 766
Sum finansinntekter		12 813	12 766
Annen finanskostnad		72 976	86 146
Sum finanskostnader		72 976	86 146
Netto finans		-60 163	-73 380
Ordinært resultat før skattekostnad		-33 908	-479 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		-33 908	-479 967
Årsresultat		-33 908	-479 967
Totalresultat		-33 908	-479 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 908	-479 967
Sum overføringer og disponeringer		-33 908	-479 967



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		160 849	160 849
Sum varige driftsmidler		160 849	160 849
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		160 849	160 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 040	129 667
Sum fordringer		18 040	129 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 198	668 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 198	668 548
Sum omløpsmidler		694 239	798 215
SUM EIENDELER		855 088	959 064

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 328 006	2 294 098
Sum opptjent egenkapital		-2 328 006	-2 294 098
Sum egenkapital		-2 326 606	-2 292 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 013 414	3 121 081
Øvrig langsiktig gjeld		3 400	3 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 016 814	3 124 481
Sum langsiktig gjeld		3 016 814	3 124 481
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		325	531
Leverandørgjeld		159 530	123 736
Annen kortsiktig gjeld		5 024	3 013
Sum kortsiktig gjeld		164 879	127 280
Sum gjeld		3 181 693	3 251 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		855 088	959 064



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446970

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 661 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		667 619	663 136
Sum inntekter		667 619	663 136
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		584 314	1 012 673
Sum kostnader		641 364	1 069 723
Driftsresultat		26 255	-406 587
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 813	12 766
Sum finansinntekter		12 813	12 766
Annen finanskostnad		72 976	86 146
Sum finanskostnader		72 976	86 146
Netto finans		-60 163	-73 380
Ordinært resultat før skattekostnad		-33 908	-479 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		-33 908	-479 967
Årsresultat		-33 908	-479 967
Totalresultat		-33 908	-479 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 908	-479 967
Sum overføringer og disponeringer		-33 908	-479 967



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 849	160 849
Sum varige driftsmidler		160 849	160 849

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		160 849	160 849
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		18 040	129 667
Sum fordringer		18 040	129 667

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 198	668 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 198	668 548

Sum omløpsmidler		694 239	798 215
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		855 088	959 064
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 328 006	2 294 098



Sum opptjent egenkapital	-2 328 006	-2 294 098
Sum egenkapital	-2 326 606	-2 292 698
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 013 414	3 121 081
Øvrig langsiktig gjeld	3 400	3 400
Sum annen langsiktig gjeld	3 016 814	3 124 481
Sum langsiktig gjeld	3 016 814	3 124 481
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	325	531
Leverandørgjeld	159 530	123 736
Annen kortsiktig gjeld	5 024	3 013
Sum kortsiktig gjeld	164 879	127 280
Sum gjeld	3 181 693	3 251 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	855 088	959 064



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Fredrikstad Kooperative Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 27. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Fredrikstad Kooperative Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Fredrikstad Kooperative Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.05.21

Selskapsnummer: 3520 **Selskapsnavn** Fredrikstad Kooperative Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Inger Hansen og Karin Aarvold velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000,-

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

**Saker til behandling:**

Vedlikeholdsansvar for takvinduer og kjeller vinduer over standard størrelse

Forslag til vedtak:

Vedtas følgende teksttillegg i vedtektene under 5-1(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Vedlikeholdet omfatter også utskiftning og vedlikehold av alle takvinduer og kjeller vinduer større en standard størrelse. Styret kan pålegge utskiftning ved fare for skade på bygningene.

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

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Marianne Olsen	
Styremedlem	Christian Solvang	
varamedlem	Lars Aage Gade-Sørensen	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

[

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Angelika Puzicha	
Varadelegert	Leif Gunnar Aleksandersen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fredrikstad Kooperative Borettslag. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3520>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring: Vedlikeholdsansvar for takvinduer og kjeller vinduer over standard størrelse
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert og varadelegert OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha

Leif Gunnar Aleksandersen

Marianne Olsen

Christian Solvang



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

Inger Hansen og Karin Aarvold foreslås

Forslag til vedtak

Inger Hansen og Karin Aarvold er valgt



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat ved oppspart egenkapital.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap vedlegg redigert.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Angelica Puzicha	Oslogata 33
Styremedlem	Leif Gunnar Aleksandersen	Gamle Stadion 12
Styremedlem	Marianne Olsen	Gamle Stadion 14
Styremedlem	Christian Solvang	Oslogata 33
Varamedlem	Tone Wold	Gamle Stadion 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Angelica Puzicha Oslogata 33

Varadelegert
Leif Gunnar Aleksandersen Gamle Stadion 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Fredrikstad Kooperative Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Fredrikstad Kooperative Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952661574, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Oslogata 31-37
Stadion 10-14

Gårds- og bruksnummer :
300 938

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.

Fredrikstad Kooperative 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har hatt fire styremøter.

Sakene som styret har jobbet med:

- Behandle søknader for oppsetting av bod, og plutting i Gamle Stadion 14-
- Søknad for oppsetting av plutting i Gamle Stadion 12.
- Behandle søknad om kompensasjon for tap av blomster etter graving i Oslogata 31.
- Forberedelse, og gjennomføring av generalforsamlingen.
- Bestilling/ plassering av Container. Vårdugnad.
- Anbudsrunde i forhold til bygging av nytt gjerde i Gamle Stadion 10.
Befaring med håndtverker i for- og etterkant av arbeidet.
- Anbudsrunde i forhold til fjerning av Thujahekk i Oslogata 31.
- Befaring med utsendt fra forsikringsselskapet for å gå igjennom sikring i forhold til skadedyr.
- Melde til forsikring i forhold til spyling av kloakk i Oslogata 37.
- Melde til forsikring i forhold til skade vannrør i Oslogata 33.
- Forberedelse og innkjøp for gjennomføring av høstdugnad, maling av gjerder.
- Møter med prosjektleder i forhold til rørarbeider i Oslogata 37, og 35.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **667 619,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **641 364,-**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **33 908,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **529 360,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 23 994,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredrikstad Kooperative Borettslag.

Lån

Fredrikstad Kooperative Borettslag har lån i OBOS boligkreditt, se note 15

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 909,- + mva fra 2020 grunnet generell lønns og prisvekst

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fredrikstad Kooperative Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fredrikstad Kooperative Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

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.	670 934	236 786	670 934	529 359
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-33 908	-479 967	106 013	92 014
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	2 900 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-107 667	-1 985 885	-102 000	-115 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-141 575	434 148	4 013	-22 986
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	529 360	670 934	674 947	506 373
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	694 239	798 215		
Kortsiktig gjeld	-164 879	-127 281		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	529 360	670 934		



Fredrikstad Kooperative Borettslag

FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	659 556	659 556	660 000	660 000
Andre inntekter	3	8 063	3 580	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		667 619	663 136	660 000	660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-3 625	-3 500	-3 542	-3 730
Forretningsførerhonorar		-41 350	-40 145	-41 390	-42 487
Konsulenthonorar	7	-15 870	-12 073	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	8	-204 647	-649 968	-67 000	-75 000
Forsikringer		-111 928	-87 413	-91 780	-117 524
Kommunale avgifter	9	-125 801	-122 478	-121 975	-128 177
TV-anlegg/bredbånd		-70 955	-69 680	-72 100	-73 083
Andre driftskostnader	10	-7 339	-24 617	-8 450	-7 135
SUM DRIFTSKOSTNADER		-641 364	-1 069 723	-476 087	-516 986
DRIFTSRESULTAT		26 255	-406 587	183 913	143 014
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 813	12 766	11 000	11 000
Finanskostnader	12	-72 976	-86 146	-88 900	-62 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 163	-73 380	-77 900	-51 000
ÅRSRESULTAT		-33 908	-479 967	106 013	92 014
Overføringer:					
Udekket tap		-33 908	-479 967		



Fredrikstad Kooperative Borettslag

FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	100 000	100 000
Tomt		60 849	60 849
SUM ANLEGGSMIDLER		160 849	160 849
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 040	129 667
Driftskonto OBOS-banken		225 002	567 075
Sparekonto OBOS-banken		451 196	101 473
SUM OMLØPSMIDLER		694 239	798 215
SUM EIENDELER		855 088	959 064
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	14	-2 328 006	-2 294 098
SUM EGENKAPITAL		-2 326 606	-2 292 698
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 013 414	3 121 081
Borettsinnskudd	16	3 400	3 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 016 814	3 124 481
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		159 530	123 737
Påløpte renter		325	531
Annen kortsiktig gjeld	17	5 024	3 013
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 879	127 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		855 088	959 064
Pantstillelse	18	5 904 052	5 904 052
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 21.04.2021



Fredrikstad Kooperative Borettslag

Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha/s/

Leif Gunnar Aleksandersen/s/

Marianne Olsen/s/

Christian Solvang/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	600 432
Mediaprodukter	59 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	659 556

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Erstatning skade 2019	8 063
SUM ANDRE INNTEKTER	8 063

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.



NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 820
Teknisk service-avtale	-7 050
SUM KONSULENTHONORAR	-15 870

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 110
Drift/vedlikehold VVS	-48 031
Drift/vedlikehold elektro	-11 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 200
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-204 647

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 697
Kommunale avgifter	-86 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 801

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 135
Porto	-1 147
Bank- og kortgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 339

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	215
Renter av sparekonto i OBOS-banken	723
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 875
SUM FINANSINNTEKTER	12 813



Fredrikstad Kooperative Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 664
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 071
SUM FINANSKOSTNADER	-72 976

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1919	100 000
SUM BYGNINGER	100 000

Tomten ble kjøpt i 1919.

Gnr.300/bnr.938

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-400 000
Nedbetalt tidligere	125 441
Nedbetalt i år	38 997
	-235 562

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 900 000
Nedbetalt tidligere	53 478
Nedbetalt i år	68 670
	-2 777 852
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 013 414



Fredrikstad Kooperative Borettslag

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1919	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 400

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt Elektro Spesialisten AS	-5 024
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 024

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 400
Pantelån	3 013 414
TOTALT	3 016 814

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

Bygninger	100 000
Tomt	60 849
TOTALT	160 849



Annen informasjon om borettslaget

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963031. 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.

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.



Fredrikstad Kooperative Borettslag

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	strømpetrekking av rør pumpekum	
2016	Maling av bygninger og vinduer	
2014	Gjerdene malt, drenert G. Stadion 10-12	
2012	Inngangsdører og flere nye gjerder	Nye inngangsdører, Nye gjerder i Oslogaten 37 , Gamle Stadion 10-12-14
2011	Nytt gjerde Osloganten 31	
2010	Nye gjerder Oslogaten 33 - 35	



Sak 5

Vedtektssendring: Vedlikeholdsansvar for takvinduer og kjeller vinduer- over standard størrelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I borettslaget er det satt inn tak vinduer i flere av loftetasjene. Disse er av ulik størrelse og er ikke montert av borettslaget, men av andelseiere. Flere kjeller er oppgradert til bolig bruk som kan føre til pålegg om større vinduer i forhold til rømning.

Styret foreslår derfor å få vedlikeholdsansvaret inn i borettslagets vedtekter .

Borettslagets vedlikeholdsansvar er av installasjoner montert av borettslaget.

Derfor foreslås det å følgende teksttillegg i vedtektene under 5-1(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Vedlikeholdet omfatter også utskiftning og vedlikehold av alle takvinduer og kjeller vinduer større en standard størrelse. Styret kan pålegge utskiftning ved fare for skade på bygningene.

Styrets innstilling

Vedta følgende teksttillegg i vedtektene under 5-1(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Vedlikeholdet omfatter også utskiftning og vedlikehold av alle takvinduer og kjeller vinduer større en standard størrelse. Styret kan pålegge utskiftning ved fare for skade på bygningene.

Forslag til vedtak

Vedtast følgende teksttillegg i vedtektene under 5-1(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Vedlikeholdet omfatter også utskiftning og vedlikehold av alle takvinduer og kjeller vinduer større en standard størrelse. Styret kan pålegge utskiftning ved fare for skade på bygningene.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Christian Solvang

Marianne Olsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Lars Aage Gade-Sørensen



Sak 7

Delegert og varadelegert OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delgert Velges for 1 år

Angelika Puzicha

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Leif Gunnar Aleksandersen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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