



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 578 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRICHSGATE 2
Forretningsadresse: v/ 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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, 07.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 951 504 | 986 646 |
| Sum inntekter | | 951 504 | 986 646 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 070 | 80 124 |
| Annen driftskostnad | | 568 863 | 1 071 934 |
| Sum kostnader | | 645 933 | 1 152 058 |
| Driftsresultat | | 305 571 | -165 412 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 946 | 10 849 |
| Sum finansinntekter | | 10 946 | 10 849 |
| Annen finanskostnad | | 75 415 | 77 328 |
| Sum finanskostnader | | 75 415 | 77 328 |
| Netto finans | | -64 469 | -66 479 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 241 102 | -231 891 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 241 102 | -231 891 |
| Årsresultat | | 241 102 | -231 891 |
| Totalresultat | | 241 102 | -231 891 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 241 102 | -231 891 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 241 102 | -231 891 |



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 | | 150 623 | 150 623 |
| Sum varige driftsmidler | | 150 623 | 150 623 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 302 | 302 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 302 | 302 |
| Sum anleggsmidler | | 150 925 | 150 925 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 29 831 | 121 498 |
| Sum fordringer | | 29 831 | 121 498 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 508 489 | 342 921 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 508 489 | 342 921 |
| Sum omløpsmidler | | 538 320 | 464 419 |
| SUM EIENDELER | | 689 245 | 615 344 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 120 000 | 120 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 120 000 | 120 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 2 026 295 | 2 267 397 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 026 295 | -2 267 397 |
| Sum egenkapital | | -1 906 295 | -2 147 397 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 584 483 | 2 650 398 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 584 483 | 2 650 398 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 584 483 | 2 650 398 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 353 | 516 |
| Leverandørgjeld | | 8 410 | 96 887 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 294 | 14 940 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 11 057 | 112 343 |
| Sum gjeld | | 2 595 540 | 2 762 741 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 689 245 | 615 344 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672740

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 578 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRICHSGATE 2
Forretningsadresse: v/ 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 951 504 | 986 646 |
| Sum inntekter | | 951 504 | 986 646 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 070 | 80 124 |
| Annen driftskostnad | | 568 863 | 1 071 934 |
| Sum kostnader | | 645 933 | 1 152 058 |
| Driftsresultat | | 305 571 | -165 412 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 946 | 10 849 |
| Sum finansinntekter | | 10 946 | 10 849 |
| Annen finanskostnad | | 75 415 | 77 328 |
| Sum finanskostnader | | 75 415 | 77 328 |
| Netto finans | | -64 469 | -66 479 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 241 102 | -231 891 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 241 102 | -231 891 |
| Årsresultat | | 241 102 | -231 891 |
| Totalresultat | | 241 102 | -231 891 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 241 102 | -231 891 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 241 102 | -231 891 |



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 150 623 | 150 623 |
| Sum varige driftsmidler | | 150 623 | 150 623 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 302 | 302 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 302 | 302 |
| Sum anleggsmidler | | 150 925 | 150 925 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 29 831 | 121 498 |
| Sum fordringer | | 29 831 | 121 498 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 508 489 | 342 921 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 508 489 | 342 921 |
| Sum omløpsmidler | | 538 320 | 464 419 |
| SUM EIENDELER | | 689 245 | 615 344 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 120 000 | 120 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 120 000 | 120 000 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 2 026 295 | 2 267 397 |
| Sum opptjent egenkapital | -2 026 295 | -2 267 397 |
| Sum egenkapital | -1 906 295 | -2 147 397 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 584 483 | 2 650 398 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 584 483 | 2 650 398 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 584 483 | 2 650 398 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 353 | 516 |
| Leverandørgjeld | 8 410 | 96 887 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 294 | 14 940 |
| Sum kortsiktig gjeld | 11 057 | 112 343 |
| Sum gjeld | 2 595 540 | 2 762 741 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 689 245 | 615 344 |



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

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

A/S Frichsgate 2

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 11. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i A/S Frichsgate 2. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7196>

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. Valg av tillitsvalgte
6. Utskiftning av brannslukkere
7. Utskiftning av vinduer
8. Systemlåser
9. IN ordning - Individuell nedbetaling av fellesgjeld
10. Konvertering av aksjeleilighet til selveierleilighet
11. Ekstraordinær innbetaling av lån
12. Utvidelse av boder
13. Balkong for leilighetene i 1. etasje på AB fasaden

Med vennlig hilsen,

Styret i A/S Frichsgate 2

Thomas Back Mathisen

Elisabeth Christine Holth

Jon Iver Myren



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 støtter disse som protokollvitner

Forslag til vedtak

Pia Wexels og Martine Leegaard Gladtvet som protokollvitner



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------------|
| Leder | Thomas Back Mathisen | Frichs Gate 2 B |
| Styremedlem | Elisabeth Christine Holth | Frichs Gate 2 B |
| Styremedlem | Jon Iver Myren | Frichs Gate 2 B |
| Varamedlem | Pia Wexels | Frichs Gate 2 C |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om A/S Frichsgate 2

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Frichsgate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934578910, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Frichs Gate 2

Gårds- og bruksnummer :
216 43

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

A/S Frichsgate 2 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Avholdt styremøter og i tillegg hatt hyppig kommunikasjon via telefon, messenger og Facetime.
- Arrangert høstdugnad.
- Gjennomført årskontroll av brannanlegget.
- Forhandlet frem ny avtale for nett og TV til beboere.
- Hatt branntilsyn i gården, og utbedret pipeløp ihht. BREs kommentarer. Ytterligere utbedring av pipetopp med avskalling er underveis.
- Hatt EL tilsyn i gården med påfølgende feilsøk etter jordfeil.
- Skiftet lysarmaturer i baktrappene
- Oppfølging av forsikringssaker.
- Gjort en vurdering av økonomien i Aksjeselskapet i samråd med Obos. Oppbygging av vedlikeholdskonto er godt underveis.
- Innhentet tilbud på å håndtere rasfare og istappfjerning på vinterstid, hvor ingen leverandører hadde tilfredsstillende avtaler eller seriøsitet
- Utført diverse vedlikehold i fellesarealer som skifting av lyspærer, raking, olje låser ol.
- Hatt halvårlige befaringer av fellesarealer og bygningsmasse
- Purret Elvia (tidligere Hafslund) om vedlikehold av trafo i bakgård
- Innhentet tilbud på brannslukkere
- Videreført reklamasjon av dårlig utført malejobb i oppganger
- Hatt dialog med beboere, og respondert på klagesaker
- Innhentet informasjon om IN ordning
- Arrangert julekonsert avholdt i bakgård



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet 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 **951 504**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **645 933**.

Resultat

Årets resultat på kr **241 102** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 527 263.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Frichsgate 2.

Lån

A/S Frichsgate 2 har lån i OBOS Banken. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Frichsgate 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Frichsgate 2.

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

Budsjettallene 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 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.



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 Dokumentnøkkel: D3BQ8-JFYG-EKMMW0-JBA1C-ZYGI6-D0FH



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

2021-03-16 16:51:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: D3BQ8-JVYG-EKMMW0-JBA1C-ZYGI6-DOFH

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>



AS FRICHSGATE 2
ORG.NR. 934 578 910, KUNDENR. 7196

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 - | Budsjett 2020 - | Budsjett 2021 - |
|------------------------------------|------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 951 504 | 986 576 | 951 000 | 952 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 70 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 951 504 | 986 646 | 951 000 | 952 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -7 070 | -10 124 | -9 870 | -9 870 |
| Styrehonorar | 4 | -70 000 | -70 000 | -70 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 581 | -5 471 | -7 500 | -8 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -1 800 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -78 015 | -76 770 | -79 000 | -80 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -4 525 | -4 440 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -1 550 | 0 | 0 | -1 550 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -28 613 | -539 490 | -105 000 | -115 000 |
| Forsikringer | | -85 308 | -74 810 | -80 000 | -90 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -172 296 | -159 545 | -171 800 | -174 500 |
| Energi/fyring | | -7 163 | -9 791 | -10 000 | -10 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -125 305 | -116 018 | -120 000 | -107 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -60 507 | -83 799 | -72 000 | -60 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -645 933 | -1 152 058 | -730 170 | -731 420 |
| DRIFTSRESULTAT | | 305 571 | -165 412 | 220 830 | 220 580 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 10 946 | 10 849 | 10 000 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -75 415 | -77 328 | -92 000 | -65 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -64 469 | -66 479 | -82 000 | -65 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 241 102 | -231 891 | 138 830 | 155 580 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 241 102 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 131 623 | 131 623 |
| Tomt | | 19 000 | 19 000 |
| Langsiktige fordringer | | 302 | 302 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 150 925 | 150 925 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 3 916 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 27 093 | 114 843 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 2 738 | 2 738 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 403 223 | 238 161 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 105 266 | 104 761 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 538 320 | 464 419 |
| SUM EIENDELER | | 689 245 | 615 344 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 14 | 120 000 | 120 000 |
| Udekket tap | 15 | -2 026 295 | -2 267 397 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 906 295 | -2 147 397 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 2 584 483 | 2 650 398 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 584 483 | 2 650 398 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 2 294 | 14 940 |
| Leverandørgjeld | | 8 410 | 96 887 |
| Påløpte renter | | 353 | 516 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 11 057 | 112 343 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 689 245 | 615 344 |
| Pantstillelse | 17 | 2 660 000 | 5 010 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Balansen signert digitalt
Oslo, 16.03.2021
Styret i AS Frichsgate 2

Thomas Back Mathisen /s/

Elisabeth Christine Holth /s/

Jon Iver Myren /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 691 872 |
| TV/Nett | 105 984 |
| Lån | 82 368 |
| Lån | 71 280 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 951 504 |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 800 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 070 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 581.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 525 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 525 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -6 375 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 001 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 271 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -11 581 |
| Kostnader dugnader | -4 386 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -28 613 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -111 169 |
| Feieavgift | -4 000 |
| Renovasjonsavgift | -57 127 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -172 296 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------|--------|
| Lokalleie | -1 200 |
| Container | -2 194 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 355 |



| | |
|----------------------------------|----------------|
| Renhold ved firmaer | -46 080 |
| Trykksaker | -395 |
| Andre kontorkostnader | -1 133 |
| Porto | -725 |
| Bank- og kortgebyr | -2 746 |
| Velferdskostnader | -680 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -60 507 |

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 122 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 505 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 60 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 10 259 |
| SUM FINANSINTEKTER | 10 946 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -37 080 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -38 335 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -75 415 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|------------------------|----------------|
| Kostpris/Bokf.verdi | 131 623 |
| Takarbeider | 568 200 |
| Avskrevet tidligere år | -568 200 |
| SUM BYGNINGER | 131 623 |

Tomten ble kjøpt i 1926.

Gnr.216/bnr.43

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|--------------|
| Fordringer ansatte/tillitsvalgte - dobbelt utbetalt lønn | 2 400 |
| Avsatt arbeidsgiveravgift av for mye utbetalt lønn | 338 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 738 |

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 120 000 fordelt på 240 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -1 304 966 |
| Nedbetalt tidligere | 3 991 |
| Nedbetalt i år | 28 038 |
| | -1 272 937 |

OBOS-banken, OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -1 355 034 |
| Nedbetalt tidligere | 5 611 |
| Nedbetalt i år | 37 877 |
| | -1 311 546 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -2 584 483 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------|------------------|
| Pantelån | 2 584 483 |
| TOTALT | 2 584 483 |

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

| | |
|---------------|----------------|
| Bygninger | 131 623 |
| Tomt | 19 000 |
| TOTALT | 150 623 |

Annem informasjon om aksjeselskapet

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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463629. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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 aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inn nytt styre- og varamedlem for 1 år

Innstilling

Styret er positivt innstilt til kandidatene

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Anders Rydning

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Pia Wexels



Sak 6

Utskiftning av brannslukkere

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Brannslukkerne i leilighetene og fellesarealene er nå 10år gamle og har behov for utskiftning.

Styret har innhentet flere tilbud, som også inkluderer levering av nye og henting av gamle slukkere. For å ikke belaste selskapets økonomi så ønsker styret at finansiering skjer gjennom en innbetaling fra eierne.

Valget står mellom pulver eller skumapparater.

Pulverapparater er det man har idag, men skumapparater er noe mer skånsomt for interiør ved bruk. Skumapparater er dog dyrere, og krever utskiftning hvert 5de år mot 10 år for pulver.

Kostnad for hver leilighet (ink. henting og levering) vil være ca 1000kr for skum, og noe rimeligere for pulver.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å fortsette med pulverapparat

Forslag til vedtak

Gi styret fullmakt til å bestille nye brannslukningsapparater til leilighetene og fellesarealene, med påfølgende innhenting av penger fra eierne for dette.



Sak 7

Utskiftning av vinduer

Forslag fremmet av: Flere beboere

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere beboere har ytret ønske om å skifte ut vinduene i leilighetene grunnet høy alder.

Utskifting av vinduer er hver enkelt beboers finansielle ansvar. Det vil dog være langt mer gunstig at dette organiseres sentralt av styret for å oppnå kvantumsrabatter, og eventuelle stønader fra stat og kommune.

Styrets innstilling

Styret er positive til å innhente tilbud og utforske mulighetene for stønader relatert til utskifting av vinduer

Forslag til vedtak

Styret skal innhente tilbud for utskiftning av vinduer i Frichs Gate 2



Sak 8

Systemlåser

Forslag fremmet av: Gunhild

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Innbrudd i boder har vært en gjenganger de siste årene, og systemnøkler på avveie og flere eksterne tjenesteleverandører med tilgang til disse utgjør en videre risiko for at dette vil skje igjen. Utskiftning av låssystemer, eller digitale løsninger for fellesdører er alternativer som kan redusere risikoen for nye innbrudd. Det er fremmet et ønske om at styret skal se på forskjellige låsløsninger, og innhente tilbud for disse.

Styrets innstilling

Styret er positive til å se på nye løsninger, og innhente tilbud.

Forslag til vedtak

Styret skal innhente tilbud og forslag på låsløsninger til fellesdører for å bedre sikkerheten i bygget



Sak 9

IN ordning - Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av: Elisabeth

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En beboer ønsker at styret skal se nærmere på å etablere en IN-ordning for selskapet.

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling

Forslag til vedtak

Styret skal se nærmere på omkostninger og muligheter for å etablere IN-ordning for AS Frichsgate 2



Sak 10

Konvertering av aksjeleilighet til selveierleilighet

Forslag fremmet av: Elisabeth

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En beboer ønsker at styret skal se nærmere på muligheten for å konvertere leilighetene fra aksjeleiligheter til selveierleiligheter.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling

Forslag til vedtak

Styret skal se nærmere på muligheten og omfanget av å konvertere leilighetene i AS Frichsgate 2 til selveierleiligheter



Sak 11

Ekstraordinær innbetaling av lån

Forslag fremmet av: Elisabeth

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En beboer ønsker at tempoet på nedbetaling av selskapets lån skal økes, og ønsker en økning i felleskostnadene på 5%, som vil være øremerket til nedbetaling av lån.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling

Forslag til vedtak

Øke felleskostnaden med 5% for å raskere nedbetale AS Frichsgate 2s lån



Sak 12

Utvidelse av boder

Forslag fremmet av: Elisabeth

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En beboer ønsker at styret utforsker omfanget og muligheten for å utvide loftsbodene

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling

Forslag til vedtak

Styret skal utforske omfanget og mulighet for å utvide bodene



Sak 13

Balkong for leilighetene i 1. etasje på AB fasaden

Forslag fremmet av: Alexander Holst

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tre leiligheter i 1. etasje ønsker selskapets tillatelse til å bygge balkonger på AB fasaden.

Reglene for bygging av balkong har endret seg de siste årene, noe som kan gjøre det mulig å få aksept av PBE for dette nå. De tre eierne har ikke startet søknadsprosessen enda, men har hatt befaring av Balkongteam (som bygget balkongene her i 2013), og fått tilbud for bygging av like balkonger som vi allerede har på AB fasaden.

Ved tillatelse av selskapet så vil de kunne starte søknadsprosessen mot kommunen, hvor målet er å starte bygging i september/oktober.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive såfremt alt av kostnader og risiko relatert til prosjektet dekkes av de som bygger balkong. Styret vil også minne om at de får vedlikeholdsansvar for balkong og husveggen som skrevet i punkt 12 i vedtektene.

Forslag til vedtak

Gi de tre leilighetene i 1. etasje på AB fasaden tillatelse til å bygge balkong



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.