



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 914147816

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 357 869	31 463 923
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 357 869</b>	<b>31 463 923</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 480	296 660
Annen driftskostnad		4 447 213	5 609 867
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 766 693</b>	<b>5 906 528</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 591 176</b>	<b>25 557 395</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 512	12 631
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 512</b>	<b>12 631</b>
Annen finanskostnad		9 590 854	8 508 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 590 854</b>	<b>8 508 168</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 544 342</b>	<b>-8 495 537</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 046 834	17 061 858
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		411 646 059	411 550 000
Sum varige driftsmidler		411 646 059	411 550 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		74 158	56 686
Sum finansielle anleggsmidler		74 158	56 686
Sum anleggsmidler		411 720 217	411 606 686
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 520	10 164
Andre fordringer		119 283	41 446
Sum fordringer		126 803	51 610
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 336 267	2 876 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 336 267	2 876 329
Sum omløpsmidler		4 463 071	2 927 939
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>416 183 288</b>	<b>414 534 625</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>655 000</b>	<b>655 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		120 593 585	108 546 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>120 593 585</b>	<b>108 546 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>121 248 585</b>	<b>109 201 751</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 937 011	180 626 115
Øvrig langsiktig gjeld		123 536 019	123 520 478
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>294 473 030</b>	<b>304 146 593</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>294 473 030</b>	<b>304 146 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 440	1 003 218
Leverandørgjeld		384 455	128 211
Annen kortsiktig gjeld		26 778	54 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>461 673</b>	<b>1 186 281</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>294 934 703</b>	<b>305 332 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>416 183 288</b>	<b>414 534 625</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535013

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 914 147 816  
FRANCIS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 357 869	31 463 923
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 357 869</b>	<b>31 463 923</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 480	296 660
Annen driftskostnad		4 447 213	5 609 867
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 766 693</b>	<b>5 906 528</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 591 176</b>	<b>25 557 395</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 512	12 631
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 512</b>	<b>12 631</b>
Annen finanskostnad		9 590 854	8 508 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 590 854</b>	<b>8 508 168</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 544 342</b>	<b>-8 495 537</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 046 834	17 061 858
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>



Organisasjonsnr: 914 147 816  
FRANCIS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		411 646 059	411 550 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		74 158	56 686
Sum anleggsmidler		411 720 217	411 606 686
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		7 520	10 164
Sum fordringer		119 283	41 446
Sum fordringer		126 803	51 610
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 336 267	2 876 329
Sum omløpsmidler		4 336 267	2 876 329
Sum omløpsmidler		4 463 071	2 927 939
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>416 183 288</b>	<b>414 534 625</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	120 593 585	108 546 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>120 593 585</b>	<b>108 546 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>121 248 585</b>	<b>109 201 751</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	170 937 011	180 626 115
Øvrig langsiktig gjeld	123 536 019	123 520 478
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>294 473 030</b>	<b>304 146 593</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>294 473 030</b>	<b>304 146 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	50 440	1 003 218
Leverandørgjeld	384 455	128 211
Annen kortsiktig gjeld	26 778	54 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>461 673</b>	<b>1 186 281</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>294 934 703</b>	<b>305 332 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>416 183 288</b>	<b>414 534 625</b>



Organisasjonsnr: 914 147 816  
FRANCIS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 684

FRANCIS BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i FRANCIS BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Fyrhuset i Kværnerbyen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FRANCIS BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Yngvill Ofstad er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 0684 Francis Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024-684.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 300.000 kr.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngvill Ofstad

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Peikli Johannessen
- Kjetil Anker Smestad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birger Westlund
- Rizwan Abdul Rashid

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lynn Nygaard
- Veronica Katralen Furfjord

## Vedlegg

1. Valgkomiteens\_innstilling\_Francis\_Borettslag\_2025.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Inger Ora

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yngvill Ofstad



## Styrets årsrapport

I 2025 er det faktisk gått 10 år siden de første beboerne flyttet inn i Francis borettslag. Gratulerer med jubileet! Ti år med hyggelig naboskap er jo nesten verdt en liten feiring. Vi har allerede invitert til ett nabotreff på Kraft i år, og det kommer en invitasjon til i løpet av året.

10 år betyr også at bygget vårt ikke er helt nytt lenger, noe som igjen innebærer at enkelte ting trenger vedlikehold og utskiftinger. Vi har i år allerede skiftet ut noen pumper i tekniske rom, vi har skiftet brannslukningsapparater, vi må skifte vaier i en heis og vi må i år også skifte ut varme- og varmtvannsmålerne våre. Mer om det nedenfor. Vi ser også at oppgangene kan trenge litt oppfriskning på både gulv og vegger om ikke lenge. 10 år betyr også at vi har betalt ned det første felleslånet vårt, og begynner å betale ned på det andre.

I løpet av det siste året har vi fått installert fiber i alle leilighetene, gjennom en fornyet avtale med Telia. Vi har også gått over fra Mer til Wattif som ladepartner i borettslaget etter at Mer sluttet med lading i borettslag. Styret har som vanlig hatt fokus på kostnadsstyring, for å sørge for at borettslagets økonomi er likvid og at vi til enhver tid har nok disponible midler til å dekke eventuelle uforutsette utgifter.

Kværnerbyen Velforening har arrangert ulike fellesaktiviteter og er i gang med å få på plass en avtale med Obos Samfunnsarena om utleie av Fyrhuset, blant annet. Kværnerbyen Utomhussameie har jobbet med å avklare eiendomsgrenser med Oslo Kommune, samt utbedret belysning og beiset og fikset utemøblene. De jobber også med å utbedre hull i veien, samt med vedlikehold av basket- og fotballbanen.

Vi vil som vanlig takke for tillitten fra alle beboere i Francis borettslag. Takk for gode innspill og tilbakemeldinger og for samarbeidsviljen deres. Vi kunne ikke fått til det vi gjør uten et godt samarbeid med alle dere – så takk for det!

### STYRETS GENERELLE ARBEID

Styret avholder styremøter hver måned, og styremedlemmene har ellers en jevnlig og til tider daglig dialog utenom styremøtene. Vi har hatt både budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører i Obos, og har ellers god kontakt ved behov.

Styret jobber for å svare på både e-poster og spørsmål på Vibbo og i Facebookgruppa så raskt vi kan. Vi opplever at Facebookgruppa fortsatt fungerer godt, det er en god tone, relevante spørsmål, og det er en fin måte for styret å kommunisere på. Styret bruker nå Vibbo enda mer aktivt enn tidligere. Her legger vi ut stadig mer informasjon og vi legger ut nyhetssaker med e-postvarsel. Vibbo brukes også i forbindelse med generalforsamlinger. Under «Min bolig» finner du praktisk informasjon om din leilighet, som for eksempel husleiefakturaene dine og skatteopplysninger. SMS tar vi i bruk en sjelden gang, når det er behov for viktige påminnelser.

Vi ber om at dere fortsetter å kontakte styret via e-post, Vibbo eller facebookgruppa, da disse kanalene går til alle i styret og vi kan avklare oss imellom hvem som er best til å svare på henvendelsen. Personlige meldinger via Messenger o.l. ønsker vi helst ikke. De har lett for å ikke bli oppdaget, og styret ønsker å kunne dokumentere henvendelser som kommer inn til oss.

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



To representanter fra Francis btl. sitter i styret i Kværnerbyen Velforening, og Francis har også deltatt på årsmøtet til Utomhussameiet i Kværnerbyen. Utomhus har ansvar for driften av fellesarealene i Kværnerbyen, her deltar også næringseiendommene og Obos. Velforeningen arrangerer kulturaktiviteter i Kværnerbyen og bidrar generelt med å støtte opp om beboernes trivsel og felles interesser. Her deltar kun boligselskapene i Kværnerbyen, ikke næringsdelen. Velforeningen har det siste året arrangert Sankthansfeiring, bidratt på Elvevandring og Spøkelsene i Svartdalen, arrangert julegrantening med korsang, Kværnerbylekene og samling etter dugnaden. Nytt av året er et formelt samarbeid med OBOS Samfunnsarena, noe som vil bety flere hverdagsaktiviteter og etter hvert utleie av Fyrhuset for beboere i Kværnerbyen.

## FØRSTE FELLESLÅN ER NEDBETALT – NÅ BEGYNNER VI Å BETALE PÅ DET ANDRE

Den 30. mai 2025 har vi nedbetalt det ene av våre to felleslån. Dette vil medføre noe endring i husleien for oss (bortsett fra for de som har nedbetalt sin andel av felleslånet ved hjelp av IN-ordningen).

Siden etableringen av Francis borettslag i 2015, har borettslaget hatt to felleslån. Ett lån med 10 års nedbetaling som vi har betalt både avdrag og renter på fram til nå, og ett større lån på 40 år som vi kun har betalt renter på. Dette siste lånet har vært avdragsfritt i disse ti årene.

Nå som det minste lånet er nedbetalt, skal vi begynne å betale ned avdrag på det største lånet. Dette vil bety noe endring i beløpet hver og en av oss betaler for felleslån gjennom husleia. Renter og avdrag på det minste lånet vil bli borte, mens vi fortsetter å betale renter på det store lånet, samt at vi da i tillegg begynner å betale avdrag på dette.

På husleia de har det gjerne stått "kapitalkostnader lån 1" og "kapitalkostnader lån 2". Kapitalkostnader betyr renter og evt. avdrag. Nå vil altså kapitalkostnader lån 2 bli borte, mens kapitalkostnader lån 1 vil øke fordi vi skal betale avdrag på dette. Beløpet vil øke litt ulikt for alle.

For å finne ut hvor mye beløpet vil øke for din bolig, kan du ta en kikk på listen nederst i denne innkallingen. Her er det en liste over alle leiligheter med "Potensiell endring i felleskostnader fra 01.06.2025". Den samme lista har stått på samtlige innkallinger til årsmøtene våre. Husk da at kapitalkostnader lån 2 som du betaler i dag, må trekkes fra denne potensielle økningen.

Dersom du ønsker en nedbetalingsplan for din bolig fra 01.06.2025, kan du kontakte vår forretningsfører i Obos Marie Rygh: [marie.rygh@OBOS.no](mailto:marie.rygh@OBOS.no) Men det er fint om du forsøker å regne litt selv først, evt. se på kommende husleier, så hun ikke får 131 eposter på en gang.

## UTSKIFTING AV VARME- OG VARMTVANNSMÅLERE I ALLE LEILIGHETER

Våre varme- og varmtvannsmålere fra Techem er nå over 10 år gamle og må derfor skiftes ut. Batteritiden er ikke lenger, dessverre. Det er viktig at disse målerne fungerer, slik at alle får riktige avregninger for bruk av varmtvann og varme i radiatorene fra Techem. Vi har alle to målere i leilighetene våre; en i taket på badet og en i leiligheten et sted (i et avlangt skap i gangen eller i inneboden, for eksempel).

Dette betyr at Techem og Rørpartner skal inn i alle leilighetene våre i løpet av to uker i månedsskiftet **august / september** for å skifte ut disse to målerne. Det betyr igjen at du må være hjemme det tidspunktet de kommer, eller evt. ordne at noen har nøkkel til din leilighet på dette tidspunktet. Rørpartner kan bistå med dette, evt. om du avtaler med en nabo. Eller oppgir kode om du har kodelås på døra di. Vi kommer tilbake med mer informasjon om dette snart.

## FIBER MED TELIA, OG LINNEÆR TV ER BLITT VALGFRITT

I fjor inngikk styret en ny avtale med Telia. Dette innebar installasjon av fiber i alle leilighetene, som vi fikk



gjennomført gjennom høsten. Takk for samarbeidet med å slippe fiber-dragerne inn hos dere! Samtidig ble TV skilt ut som en separat og valgfri del av avtalen. Bakgrunnen var at lineær-TV er et tilbud stadig færre benytter seg av, og det derfor ikke er fornuftig at fellesskapet skulle betale for en tjeneste som ikke alle bruker. Det betyr også at borettslagets kostnader totalt sett gikk noe ned, noe vi var avhengig av pga. andre økte kostnader. Beboere som ønsker å ha en TV-boks, får nå en separat månedlig faktura for dette fra Telia (prisen vil variere utfra hvor mange poeng en ønsker).

## BRANNSIKKERHET – UTSKIFTNING AV ALLE BRANNSLUKKERE

Styret er ansvarlig for brann sikkerheten både i boenhetene og i fellesarealene. Vi er blant annet forpliktet til å utføre trykktester av brannslangene hvert femte år, samt å sjekke slukningsutstyr i leilighetene jevnlig og brannvarslingsanlegget årlig. Honeywell og Norsk Brannvern bistår oss i dette arbeidet. Honeywell utfører test av brannvarslingsanlegget vårt, Norsk Brannvern tester brannslukkerne både i leiligheter og fellesarealer. I 2024 var brannslukkerne våre 10 år, noe som medførte at de måtte skiftes ut. I tillegg blir alle nødlys og nødutgangskilt gjennomgått på årlig service av elektriker.

Framover kommer Norsk Brannvern til å sjekke brannslukkerne våre hvert tredje år. De mener at vi har gode rutiner hos oss, og kravet er hvert femte år. Styret er likevel enig med Norsk Brannvern om at hvert tredje år er en bra syklus. Ta gjerne å snu opp-ned på slukkeren din et par ganger i året. Om du mangler slukker eller opplever at slukkeren din ikke er i orden, ta kontakt med styret. Det er livsviktig at slukkeren din fungerer!

Vi har en branninstruks i alle oppgangene, samt en instruks for brann sikkerhet i bodene («Bodvettregler») som henger i bodene. Begge er også å finne på Vibbo, sammen med instruks for avstilling av brannalarm når det ikke brenner. Ta gjerne en kikk på disse ved jevne mellomrom.

Avstillingspanelet finnes ved alle utgangsdørene våre i første etasje (hvit boks med rød og grønn knapp) Denne gjør at vi kan, når alarmen går i leiligheten og det ikke er brann, avstille alarmen slik at den ikke går i hele borettslaget og brannvesenet kommer. Kostnaden for uttrykning går til beboer dersom det ikke er brann og alarm i hele bygget kunne vært avverget.

Norsk brannvern anbefaler oss også om å ha en brannspray på kjøkkenet, dette i tillegg til og ikke i stedet for brannslukkeren. Men en brannspray er gjerne lettere tilgjengelig enn brannslukkeren, og gir mindre skade i etterkant. Disse er å få tak i hos for eksempel Jernia eller Clas Ohlson.

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

## KOSTNADSTYRING

Det siste året har heldigvis renta stabilisert seg, og vi opplever ikke store økninger på husleia hele tiden. Styret legger ut renteendringene på Vibbo etter hvert som vi får dem fra OBOS-banken. Du finner også husleie-fakturaene dine på Vibbo: klikk på menyen øverst til høyre og velg "Min bolig".

Styret har ansvar for god økonomistyring i borettslaget. Vi justerer husleia etter den generelle kostnadsøkningen på serviceavtaler og andre tjenester, samt forventinger knyttet til generelt vedlikehold i borettslaget. Vi vet at Oslo kommune kommer til å øke kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon også framover, og dette er blant våre største kostnader.

Borettslaget får i 2025 kostnader i forbindelse med vedlikehold av heis, samt utskifting av varme- og varmtvannsmålere. Styret følger ellers kostnadsutviklingen nøye, og gjør grundige vurderinger før vi igangsetter eventuelle oppgraderinger, som maling av oppganger, utskifting av lys i boder til LED (her har vi også et miljøfond vi kan bruke) og utvidelse av brikkesystemet, for eksempel. Det er avgjørende for borettslaget å sørge



for at vi er likvide og at vi til enhver tid har nok disponible midler til å dekke eventuelle uforutsette utgifter. Vi rådfører oss alltid med forretningsfører i denne sammenheng.

## KAMERAOVERVÅKNING AV BORETTSLAGET

Francis borettslag har hatt kameraovervåkning siden mars 2023, driftet av Avarn Security. Kameraene dekker samtlige hovedinnganger, sykkelboden og i garasjen både U1 og U2 og ved garasjeporten. En ekstraordinær generalforsamling vedtok kameraovervåkning i november 2022, med formål om å redusere risikoen for innbrudd i boder, garasje og postkasser, samt ha en mulighet for å bistå politiet i oppklaring av eventuelle innbrudd.

Vi har ikke opplevd innbrudd i år. Det er bra. Vi har også i år benyttet kameraovervåkning ifm. forsikringssak. Det er ikke anledning til å bruke kameraovervåkning i forbindelse med brudd på husordensregler. Alle opptak slettes etter 7 dager.

## DUGNAD OG GARASJEVASK

Styret er i år igjen veldig fornøyd med oppmøtet og innsatsen på dugnaden! Sola smilte i år også. Vi fikk kosta, raka, luka, planta i både krukker og kasser, plukka søppel, vaska plattning, rekkverk, benker og vegger inne, støvsugd boder, beisa dumphuska, rydda sandkassa, høytrykkspykla trapper, vegger, plattning og lekeområde, vi fikk vaska sykkelboden, rydda i fellesboder og til og med kjørt bort elektrisk avfall ol. til gjenbruksstasjonen. Vi håper at alle koste seg på Fyrhuset etterpå, med pølser, brus, is, kaffe og kaker – arrangert av Kværnerbyen Velforening. Stor takk til alle som bidro!

Garasjevask har vi også hatt, med et bedre firma enn i fjor (da sørga vi for avslag i pris pga. dårlig utført arbeid). Vask av garasjen er en viktig del av vedlikeholdsarbeidet, i tillegg til at det blir rent og hyggelig.

## ARBEID MED TRAPPA UTE

Vi får endelig en utbedring av trappa ute, dette har vi krevd reklamasjon på og fått dette godkjent av Obos. Arbeidet som ble utført tidligere førte til at dekket sprakk opp. Vi håper løsningen som er valgt nå holder i mange år framover.

## UNNGÅ TETTE RØR

Vi kan ikke få sagt dette ofte nok, så vi gjentar det her: Vi ber alle om å unngå å skylle ut fett ut i vasken. Er det mye fett fra matlagning, hell det i en melkekartong og kast i søpla. Tørk av stekepanner med mye fett med et tørkepapir eller slikkepott og kast i søpla før du vasker den.

Fra tid til annen er det fint om du heller kokende vann i kjøkkenvasken eller la krana renne med en tynn stråle varmtvann en god stund, for eksempel når du lager middag. Da vil fettrester løse seg mer opp i systemet.

Vi har tidligere hatt flere tilfeller av tilbakeslag i avløpsrør, hvor avløpsvann har strømmet opp i kjøkkenvaskene i leilighetene. Dette førte til store skader i flere leiligheter. Styret fulgte opp dette med å organisere full spyling av alle leiligheter i august 2021, samt at vi har delt ut avløpsrens til alle boliger (under dugnaden i 2022). Vi er nå i gang med å innhente tilbud på ny spyling, i alle fall av rørene under leilighetene.

## HUSORDENSREGLENE

Styret oppfordrer som alltid alle til å følge husordensreglene våre. Vi opplever at beboerne i Francis stort sett gjør dette, og det er bra!



Vi minner om at det skal være ro kl. 22.00 på hverdagene, kl. 23.00 i helgen. Det er absolutt lov å hygge seg på verandaen, men lyden bærer godt her, så vis hensyn og lukk verandadøra og demp evt. musikk når det er leggetid for andre. Det er lytt i byggene våre, så naboen hører både musikk, treningstimer, hundebjeffing og vaskemaskiner godt gjennom veggene. Vær vennlig å vis hensyn.

Søppel skal sorteres i søppelrommet, ikke legges igjen i oppganger, i bodanlegget, utenfor leilighetene eller på terrassene. Den mobile gjenbruksstasjonen er her hver onsdag mellom 18.00 - 19.30. Den står ved Kiwi - bruk den!

Hunders avføring skal plukkes opp og kastes i søppelbøtta, og hushjørnene våre er ikke særlig glade i hundetiss, det er heller ikke de som bor med veranda ut mot gårdsrommet.

Når du skal vaske verandaen, vær vennlig å ikke spyle eller helle vann utover, slik at det møkkete vannet renner ned på naboen din. Bruk vaskebøtte og klut eller lignende og hell ut det møkkete vannet i do. Kullgrill er ikke tillatt og husk at gassen til grillen ikke skal oppbevares i boden.

På den måten får vi hva vi kaller et trygt og strålende naboskap!

#### VI MINNER OM:

Francis sin nettside på Vibbo: <https://vibbo.no/francis>

Francis sin facebookgruppe: <https://www.facebook.com/groups/557649571041817>

Boligpermen på nett: [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no)

Hilsen fra alle oss i styret

Haakon, Kjetil, Leon, Jesper og Yngvill



Til generalforsamlingen i Francis Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Francis Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap P054 Francis Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 741 658</b>	<b>1 463 862</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 046 834	17 061 858
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 070 567	-2 197 394
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-7 618 537	-14 586 163
Innsk. øremerk. bankkto		-1 931	-505
Økning egenkapital i fellesanlegg		-96 059	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 259 739</b>	<b>277 796</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 001 398</b>	<b>1 741 658</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 463 071	2 927 939
Kortsiktig gjeld		-461 673	-1 186 281
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 001 398</b>	<b>1 741 658</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		11 658 272	10 705 562	12 258 888	12 258 888
Innkrevde felleskostnader	2	6 914 024	5 829 516	6 878 112	7 513 112
Ladeinntekter EL-bil		115 147	77 500	50 000	50 000
Andre inntekter	3	51 889	265 182	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 739 332</b>	<b>16 877 760</b>	<b>19 187 000</b>	<b>19 822 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 480	-36 660	-36 600	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-260 000	-280 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-179 740	-170 695	-181 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-7 490	-18 347	-25 000	-25 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 113 983	-1 594 703	-1 085 000	-2 073 000
Forsikringer		-329 494	-313 155	-345 000	-414 000
Kommunale avgifter	9	-1 375 625	-1 251 793	-1 307 000	-1 497 880
Andre anlegg	10	-70 805	-308 640	-247 500	-248 000
Kostnader sameie	16	-35 370	0	-70 740	-71 000
Energi/fyring	11	-461 809	-485 888	-450 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 948	-728 263	-760 000	-270 000
Andre driftskostnader	12	-585 749	-701 185	-665 000	-670 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 766 693</b>	<b>-5 906 528</b>	<b>-5 495 040</b>	<b>-6 341 880</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>13 972 639</b>	<b>10 971 232</b>	<b>13 691 960</b>	<b>13 480 120</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 618 537	14 586 163	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>21 591 176</b>	<b>25 557 395</b>	<b>13 691 960</b>	<b>13 480 120</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	46 512	12 631	0	0
Finanskostnader	14	-9 590 854	-8 508 168	-10 001 000	-9 476 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 544 342</b>	<b>-8 495 537</b>	<b>-10 001 000</b>	<b>-9 476 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 046 834</b>	<b>17 061 858</b>	<b>3 690 960</b>	<b>4 004 120</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 046 834	0		
Til annen egenkapital		0	17 061 858		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	356 622 000	356 622 000
Tomt		54 928 000	54 928 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	96 059	0
Miljøbankkonto, øremerket		74 158	56 686
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>411 720 217</b>	<b>411 606 686</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		7 520	10 164
Forsukdsbetalte kostnader		68 243	0
Andre kortsiktige fordringer	17	51 040	41 446
Driftskonto OBOS-banken		3 556 232	2 113 030
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 472
Sparekonto OBOS-banken		780 035	752 827
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 463 071</b>	<b>2 927 939</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>416 183 288</b>	<b>414 534 625</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 131 * 5 000		655 000	655 000
Annen egenkapital	18	120 593 585	108 546 751
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>121 248 585</b>	<b>109 201 751</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	170 937 011	180 626 115
Borettsinnskudd	20	123 465 000	123 465 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	71 019	55 478
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>294 473 030</b>	<b>304 146 593</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		384 455	128 211
Påløpte renter		50 440	832 112
Påløpte avdrag		0	171 106
Energiavregning	22	26 778	54 292
Annen kortsiktig gjeld		0	560
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>461 673</b>	<b>1 186 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>416 183 288</b>	<b>414 534 625</b>



Pantstillelse	23	411 550 000	411 550 000
Garantiansvar	16	207 809	318 582

Oslo, 28.04.2025  
Styret i Francis Borettslag

Yngvill Ofstad/s/

Leon Orlando Duarte/s/

Haakon Johannessen/s/

Jesper Nohr/s/

Kjetil Anker Smestad/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 353 472
Kapitalkostnader IN lån II	2 180 562
Garasjeleie	472 080
Eiendomsskatt	61 544
Parkeringsleie	26 928
Kapitalkostnader på IN-lån	9 457 906
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 145
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-341
Overført til kapitalkostnader	-11 658 272
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 914 024</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	560
Miljøfond	24 750
Nøkler	2 700
Skadeoppgjør 2023	23 879
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>51 889</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 480</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 22 517, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 008
Andre konsulentonorarer	517
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 490</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 514
Drift/vedlikehold VVS	-208 531
Drift/vedlikehold elektro	-54 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 753
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 770
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-279 174
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-180 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 482
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-9 981
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 113 983</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 581
Vann- og avløpsavgift	-794 386
Renovasjonsavgift	-519 658
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 375 625</b>

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

Utomhusareal, Kværnerbyen Utomhussameie	-70 805
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-70 805</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-70 805****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-295 236
Andre fyringskostnader	-166 573
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-461 809</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 242
Vaktmestertjenester	-283 860
Vakthold	-59 893
Renhold ved firmaer	-120 855
Snørydding	-34 191
Andre fremmede tjenester	-51 944
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 517
Andre kontorkostnader	-797
Bank- og kortgebyr	-2 981



Velferdskostnader	-469
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-585 749</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 932
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 139
Andre renteinntekter	2 441
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 512</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-109 654
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-9 478 051
Renter på leverandørgjeld	-3 143
Andre rentekostnader	-6
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 590 854</b>

**NOTE: 15**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	356 622 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>356 622 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.236/bnr.231

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

**NOTE: 16**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 4,8 % av Kværnerbyen Utenomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utenomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utenomhussameie og utgjør kr 207 809.

Selskapets andel i Kværnerbyen Utenomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kværnerbyen Utenomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	9 076
Avregningskonto IN-lån	41 964
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>51 040</b>

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	43 027 945
Egenkapital fra IN tidligere år	87 947 446
Egenkapital fra IN 2024	7 618 537
Reduksjon EK fra IN	-18 000 343
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>120 593 585</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12.2024: 5,4%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, <b>2015</b>	-246 930 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	69 330 466
Nedbetalt i år, IN	7 520 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-170 079 534

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

OBOS- boligkreditt	
Renter 31.12.2024: 5,4%, løpetid 10 år	
Opprinnelig, <b>2015</b>	-41 155 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 511 439
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 070 567
Nedbetalt tidligere, IN	18 616 980
Nedbetalt i år, IN	98 537
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-857 477

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -170 937 011**

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/06-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	
3019		100
6013		250
2016		350
7009		750
8006		800
5011		900
4020		950
2013		1 050
3014		1 100
4006		1 150
3001		1 250
1002, 1003		1 350
1001, 5016		1 400
2014, 2015, 3017, 4021, 5006, 7008		1 500
2001, 3007, 3008, 3013		1 550
3006, 4004, 4007, 7006		1 600
1005, 2005, 2007, 4013, 4018, 4019		1 650
5004, 5008, 7012, 7015		1 650
3012, 5013, 5018, 6014, 6017		1 700
4008, 4012, 4014, 5019, 6001, 6004		1 750
6007, 6008, 6018, 8001		1 750
5012, 6006		1 800
5017, 6021, 7002, 7010, 7016		1 850
2009, 4002, 6012, 6015, 7018		1 900
3005, 3016, 7011, 7014		1 950
3015, 7013		2 000
3010, 3011, 4005, 4015		2 050
2002, 4001, 4010, 5005		2 100
5015		2 150
6011, 6016, 7017		2 250
6010		2 300
7004		2 400
3002, 7007		2 450
2003, 3009		2 500
2008, 3003, 5002		2 550
4003, 8007		2 650
4009		2 700
5009, 6003, 7001		2 750
7005		2 850
7003		2 900
8003		3 250
3020		3 450
8004		3 500

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-123 465 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-123 465 000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-71 019
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-71 019</b>

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 210 655
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 210 655</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	97 957
Fjernvarme	1 085 920
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 183 877</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-26 778</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	123 465 000
Pantelån	170 937 011
Beregnete IN-forpliktelser	77 565 640
<b>TOTALT</b>	<b>371 967 651</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	356 622 000
Tomt	54 928 000
<b>TOTALT</b>	<b>411 550 000</b>



## Valgkomiteens innstilling – Francis Borettslag – 2025

---

Valgkomiteen har i forkant av generalforsamlingen vurdert sammensetningen av styret, varamedlemmer, OBOS-delegater og valgkomité. Vi har vært i kontakt med de sittende medlemmene og kandidater, og legger frem følgende innstilling:

### **Styret:**

- Styreleder (2 år): Yngvill Ofstad (Turbinveien 17) – gjenvalg
- Styremedlem (2 år): Kjetil Anker Smestad (Freserveien 31) – gjenvalg
- Styremedlem (2 år): Haakon Peikli Johannessen (Turbinveien 21) – gjenvalg

### **Varamedlemmer til styret:**

- Varamedlem (1 år): Birger Westlund – gjenvalg
- Varamedlem (1 år): Rizwan Abdul Rashid (Turbinveien 17) – ny

### **OBOS-delegat og vara:**

- Delegat (1 år): Inger Ora – gjenvalg
- Varadelegat (1 år): Yngvill Ofstad – gjenvalg

### **Valgkomité:**

- Valgkomitémedlem (1 år): Veronica Katralen Furfjord – gjenvalg
- Valgkomitémedlem (1 år): Lynn Nygaard – gjenvalg

### **Kommentar fra valgkomiteen:**

Vi har mottatt interesse fra Rizwan Abdul Rashid om å stille til styret. Etter en helhetsvurdering innstiller valgkomiteen ham som varamedlem til styret for 1 år. Dette gir mulighet for å bidra og få erfaring, og vurderes som en god løsning for både kandidat og styrets dynamikk.

Valgkomiteen ønsker også å oppmuntre flere beboere – og særlig kvinner – til å engasjere seg i borettslagets styrearbeid. Vi ser positivt på en bred representasjon og god kjønnsbalanse i styret, da dette kan bidra til et styrket og mer balansert



beslutningsgrunnlag for fellesskapet. Vi håper derfor flere vil vurdere å stille til valg ved kommende generalforsamlinger.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 684 Selskapsnavn: FRANCIS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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