



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 100 529
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 8 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 417 798	2 655 927
Sum inntekter		2 417 798	2 655 927
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	132 120
Annen driftskostnad	3	3 387 710	1 179 924
Sum kostnader		3 524 630	1 312 045
Driftsresultat		-1 106 832	1 343 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 305	15 863
Sum finansinntekter		16 305	15 863
Annen finanskostnad		408 180	455 415
Sum finanskostnader		408 180	455 415
Netto finans		-391 875	-439 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 498 707	904 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 498 707	904 331
Årsresultat		-1 498 707	904 331
Totalresultat		-1 498 707	904 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 498 707	904 331
Sum overføringer og disponeringer		-1 498 707	904 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 559 830	1 559 830
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 600	1 600
Sum varige driftsmidler		1 561 430	1 561 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 561 430	1 561 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 417	308 013
Sum fordringer		70 417	308 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 593	811 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 593	811 346
Sum omløpsmidler		483 010	1 119 359
SUM EIENDELER		2 044 440	2 680 789

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 629 343	16 130 636
Sum opptjent egenkapital		-17 629 343	-16 130 636
Sum egenkapital		-17 521 343	-16 022 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 318 032	18 267 430
Øvrig langsiktig gjeld		94 200	94 200
Sum annen langsiktig gjeld		19 412 232	18 361 630
Sum langsiktig gjeld		19 412 232	18 361 630
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 435	2 097
Leverandørgjeld		26 656	9 965
Annen kortsiktig gjeld		124 460	329 733
Sum kortsiktig gjeld		153 552	341 795
Sum gjeld		19 565 784	18 703 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 044 440	2 680 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251649

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 100 529
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 8 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 417 798	2 655 927
Sum inntekter		2 417 798	2 655 927
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	132 120
Annen driftskostnad	3	3 387 710	1 179 924
Sum kostnader		3 524 630	1 312 045
Driftsresultat		-1 106 832	1 343 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 305	15 863
Sum finansinntekter		16 305	15 863
Annen finanskostnad		408 180	455 415
Sum finanskostnader		408 180	455 415
Netto finans		-391 875	-439 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 498 707	904 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 498 707	904 331
Årsresultat		-1 498 707	904 331
Totalresultat		-1 498 707	904 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 498 707	904 331
Sum overføringer og disponeringer		-1 498 707	904 331



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 559 830	1 559 830
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 600	1 600
Sum varige driftsmidler		1 561 430	1 561 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 561 430	1 561 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 417	308 013
Sum fordringer		70 417	308 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 593	811 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 593	811 346
Sum omløpsmidler		483 010	1 119 359
SUM EIENDELER		2 044 440	2 680 789

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 629 343	16 130 636
Sum opptjent egenkapital	-17 629 343	-16 130 636
Sum egenkapital	-17 521 343	-16 022 636
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 318 032	18 267 430
Øvrig langsiktig gjeld	94 200	94 200
Sum annen langsiktig gjeld	19 412 232	18 361 630
Sum langsiktig gjeld	19 412 232	18 361 630
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 435	2 097
Leverandørgjeld	26 656	9 965
Annen kortsiktig gjeld	124 460	329 733
Sum kortsiktig gjeld	153 552	341 795
Sum gjeld	19 565 784	18 703 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 044 440	2 680 789



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3



Lønn og ytelser

Note
3

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
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

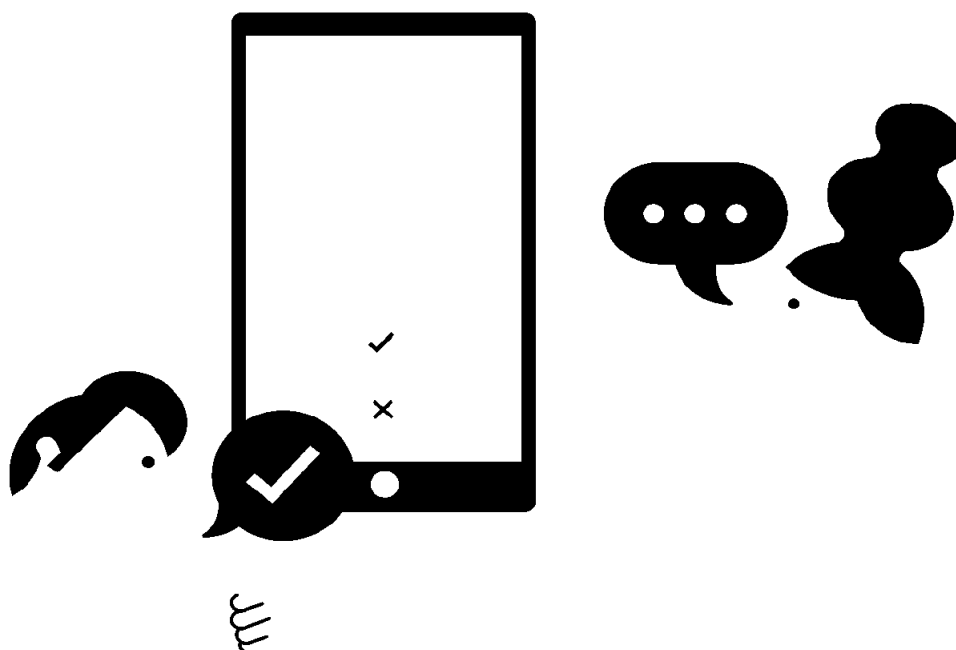
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Øvre Foss 8 AS

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 5395





Velkommen til generalforsamling i Øvre Foss 8 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5395>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne og møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - Antall styremedlemmer
6. Vedtektsendring - Stemmelikhet
7. Vedtektsendring - Styrets representasjon
8. Vedtektsendring - Valg av varamedlemmer
9. Vedtektsendring - Sammenslåing av leiligheter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Foss 8 AS



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne og møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen, og valg av møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Anne Rydland Nærum. Som møteleder foreslås Kenneth Halvorsen fra OBOS.

Forslag til vedtak

Anne Rydland Nærum velges som protokollvitne. Kenneth Halvorsen velges som møteleder.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 5395 Øvre Foss 8 AS.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke honoraret for foregående periode med bakgrunn i at det har vært en ekstraordinær periode med bakgrunn i rehabiliteringsprosjektet og de initiativ styret har igangsatt på tvers av felleskapet med Øvrefoss 6 og 10, og Sannergata 5. Disse blir ytterligere utbrodert i styrets beretning. Merk at styret ikke ber generalforsamling om et fast økt honorar, men for perioden som er bak oss grunnet mye arbeid. Styret forventer ikke like mye arbeid i kommende periode.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 5

Vedtektsendring - Antall styremedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene pkt. 7 - 1 sier følgende: "*Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to andre medlemmer og to varamedlemmer*"

Styret foreslår å endre til: "*Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer*".



Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 7 - 1 endres til: Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Bakgrunnen for dette er at styret ønsker et enda større styre enn i dag, for å sikre overføring av kunnskap. Med forslaget er det ønsket at styret i større grad skal ha forutsigbarhet.

Sak 6

Vedtektsendring - Stemmelijkheid

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene pkt. 7 - 3 sier følgende: *Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.*

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 7 - 3 endres til: Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styrelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Sak 7

Vedtektsendring - Styrets representasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene pkt. 7 - 4 sier følgende: *"To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn".*

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre til: "Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og kan tegne i dets navn. Styret kan til enhver tid velge hvilket styremedlem dette gjelder".



Sak 8

Vedtektsendring - Valg av varamedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I henhold til pkt. 8 - 4 skal ordinær generalforsamling velge styremedlemmer og varamedlemmer. Styret foreslår å endre til at ordinær generalforsamling **kan** velge varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 8 - 4 tredje linje endres til: "Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

Sak 9

Vedtektsendring - Sammenslåing av leiligheter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår i samråd med juridisk avdeling i OBOS følgende bestemmelse om sammenslåing og oppdeling i vedtektene:

2-4: Sammenslåing av boenheter og aksjeposter

(1) Styret kan godkjenne sammenslåing av boenheter og aksjeposter. (2) Styret kan godkjenne at tidligere sammenslåtte boenheter og aksjeposter deles opp."

(3) Ved sammenslåing av to eller flere boenheter, får den nye boenheten et like stort antall aksjer, likt antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelige boenhetene hadde til sammen. Ved oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter, vil de nye boenhetene ha like mange aksjer, antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelig hadde før sammenslåingen.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendring som beskrevet godkjennes.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Camilla Fevang sin periode som styremedlem varte frem til årets generalforsamling. Ingen eiere har meldt sin interesse til å sitte i styret. Valg av styremedlem må derfor utsettes til et ekstraordinært møte.

Eiere som ønsker å bidra i styreverv bes melde sin interesse til styret snarest mulig, slik at det kan avholdes ekstraordinært møte for valg av siste styremedlem. Styret er ikke beslutningsdyktig og derfor funksjonelt før dette skjer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Flemmen Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Flemmen Johansen	Øvrefoss 8 F
Styremedlem	Camilla Fevang	Øvrefoss 8 E
Styremedlem	Helén Persson	Øvrefoss 8 F

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Øvre Foss 8 AS

Aksjeselskapet består av 60 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Foss 8 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933100529, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Øvre Foss 8

Gårds- og bruksnummer:
228 597

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

Øvre Foss 8 AS 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 beretning 2021 - 2022

Styret har i perioden bestått av styreleder Hanne Flemmen Johansen (8F), styremedlem Camilla Fevang (8D) og styremedlem Helen Persson (8F).

Styret har i perioden hatt i underkant av hundre saker til behandling og vedtak. Det er gjennomført 10 styremøter under perioden, hvorav ett av disse var konstituerende møte. Av smittevern hensyn har et fåtall styremøter vært fysiske, de fleste har blitt gjennomført digitalt. Det er i løpet av perioden gjennomført en rekke befaringer med relevante aktører som entreprenør i rehabiliteringsprosjektet, vaktmester, kommune, fellesstyret og driftsapparat, dette vil bli beskrevet mer utdypende under punktene som følger.

Styreleder Hanne Flemmen Johansen har i likhet med forrige periode fungert som styreleder for Sannergata Øvrefoss Felles, også kalt fellesstyret, bestående av Sannergata 5, Øvrefoss 6, Øvrefoss 8 og Øvrefoss 10. Fellesstyret behandler de sakene borettslagene har til felles, som renovasjonsløsninger, felles uteområder og fyring/vann med tilhørende anlegg. Fellesstyret, som har hatt samme styresammensetning siste to perioder, har opplevd å dra nytte av hverandre og å ha kommunikasjon på tvers. Det har siden generalforsamling vært gjennomført to styremøter i fellesstyret. Begge ble gjennomført digitalt. Fellesstyret har i tillegg til styremøtene gjennomført to fysiske befaringer av uteområdene.

Styret har under perioden vært bevisst på å være et arbeidende styre. Med det menes det at styret har fordelt oppgaver seg imellom, slik at alle har bidratt og hatt noe ansvar. Det største prosjektet under perioden har vært å gjennomføre rehabiliteringen og det nødvendige vedlikeholdsetterslepet i aksjelaget. Styret har samtidig jobbet videre med arbeidet i å følge opp vedtaket gjort under generalforsamling 2019 som omhandler aksjelagets ønske om solskjerming. Styret opplever ellers at løpende vedlikehold og beboerdialog har vært det som har tatt styrets tid.

Styret ønsker å trekke frem noen av styrets prosjekter og saker i perioden som har vært, og beskrive de i ytterligere.

- 1. Rehabiliteringsprosjektet.** Arbeidene i forbindelse med vedlikeholdsetterslep og rehabilitering har krevd tid og innsats av styret i perioden. Blant utført rehabilitering av takterrassene ble det utført utskiftning av eksisterende gulv, skillevegger og membran, puss av veggfasade. Gesimsbeslagene som ble lagt i sin tid var feilkonstruert og holdt ikke regn og nedbør unna veggfasade, disse ble av den grunn byttet ut med nye gesimsbeslag på hhv. tak, under rekkverk og skillevegger. Det ble også gjennomført rustfjerning og oppmaling av rekkverk. Styret er i store trekk veldig fornøyd med å ha igangsatt prosjektet, da bla. membranen som sørget for å holde deler av taket tett var beregnet til å være hele 35 år. En membran av denne typen har forventet levetid på 25 år. Dermed var risikoen overhengende stor for vannskader i nær fremtid. Det ble ellers utført oppmaling av alle tre oppganger, herunder vegger, tak og rekkverk. Postkassene ble pusset ned og malt. Det ble underveis i arbeidene avdekket store setningsskader på trappeoppsatsen utenfor hovedinngangen til 8F og 8E. Disse ble derfor revet og bygget opp på nytt. Alle tre trappesatser fikk nye skiferfliser.

Det har vært gjennomført en rekke samtaler og møter i form av befaringer, oppfølgingsmøter og jevnlig byggherremøter med entreprenør under rehabiliteringsprosjektet. Styret utførte selv prosjektlederansvaret. Styret ønsket å være involvert i arbeidene slik at arbeidene ble utført tilfredsstillende, og sparte samtidig aksjelaget for større kostnader da det ikke ble innleid ekstern prosjektleder. OBOS rehab utførte utarbeidelse og oppfølging av SHA-plan, ettersom aksjelaget var byggherre, og styret ikke opplever å ha tilstrekkelig kompetanse på dette området.



Det var dessverre en rekke opsjoner i rehabiliteringsprosjektet som ble utløst, da den generelle tilstanden var verre enn forventet. Derav medgikk det også uforventede kostnader som står beskrevet i den økonomiske årsrapporten.

- 2. Solskjerming.** Det er innhentet og gitt en rammetillatelse av Oslo Kommune plan- og bygningsetaten (PBE) for solskjerming i aksjelaget etter vedtak gjort på generalforsamling 2019. Det er gitt tillatelse til oppføring av markiser kun over de største vinduene der det er balkonger. Styret fikk ikke godkjent ønsket om screens eller alternative planer. Prosessen er fortsatt under arbeid da styret ikke er fornøyd med tillatelse gitt fra PBE.
- 3. Renovasjon.** Aksjelaget har siden 2009 hatt eksisterende renovasjonsløsning med tre nedfelte brønner ved innkjøringen fra gate, herunder én til papp og papir, og to til restavfall. Under forrige periode ble problematikken rundt en stadig overfylt papirbrønn undersøkt, og det viste seg at løsningen felles for Sannergata 5, Øvrefoss 6, 8 og 10 er underdimensjonert tilsvarende 5000 liter per uke. Styret tok initiativ og via fellesstyret igangsatte prosessen med å innhente tilbud for å sette ned ytterligere én papirbrønn. Det har under siste periode blitt utført totalt sju befaringer for å utrede beste løsning. Kommunen ved REG var med på flere av disse. Kontrakt ble signert i mars og ny papiravfallsbrønn vil trolig bli satt ned medio juni, 2022. Styret ser frem til å fjerne de frittstående papircontainerne, og håper på en forskjønnelse av inngangspartiet til aksjelaget.
- 4. Rørleggertjenester.** Etter at det i forrige styreperiode ble etablert rammeavtaler for hhv. elektrisk og rørleggertjenester har styret opplevd en bedring i den kontinuerlige vedlikeholdsplikten styret har. Særlig har rørlegger gjort en god jobb for aksjelaget, blant annet ved flere utskiftninger av radiatorventiler hos beboere. Flere har også benyttet seg av tilbudet som foreligger for beboere om utskiftning av radiator. Styret vil i den forbindelse gjerne gjenta oppfordringen om å bytte ut gamle radiatorer for å unngå større vannlekkasjer i tide.
- 5. Brannvern.** Det har under perioden vært utført befaring med brannfaglig veileder for å sikre borettslaget best mulig, og å sørge for at HMS blir ivaretatt på en god og pliktig måte. Styret/aksjelaget fikk hederlig tilbakemelding om allerede gode og iverksatte tiltak. Styret jobber videre med HMS-tiltak og brannplan i kommende periode.
- 6. Juridiske saker.** Det har under perioden vært behov for juridisk bistand via OBOS Advokatene i tre tilfeller.
- 7. Vaskeriet.** Det har under perioden vært flere samtaler med Sannergata 5 for tilbakeføring av aksjelagets vaskeri. Grunnet setningsskader i veggene bruker aksjelaget foreløpig Sannergata 5 sitt vaskeri, til venstre for aksjelagets vaskeri. Her er styrene i dialog, men har i skrivene stund ikke kommet til enighet om kostnadsfordeling og fremtidig ansvar og plan.
- 8. Oppgraderinger av bakgården.** Styret har vært motivator for igangsettelse av en oppgradering av bakgården. Grunnet rehabiliteringsarbeidene i flere av de nærliggende borettslag er dette stadig blitt utsatt, dessverre. Våren 2022 er det blitt satt sammen en hagegruppe, en komité av frivillige, som har interesse av å utarbeide fremtidens bakgård. Disse er i skrivende stund kun så vidt i gang. Styret applauderer initiativet til medlemmene av hagegruppen, og ser frem til både kortsiktige og langsiktige, gode og bærekraftige løsninger for fellesskapet.



Øvre Foss 8 AS

- 9. Vaktmestertjenester.** Styret har hovedansvaret for å følge opp vaktmester mot fellesområder og felles anlegg, i tillegg til aksjelagets eget behov. Det har vært utført en håndfull møter og samtaler med vaktmesterselskapet under perioden for sikre god, og jevnlig drift.
- 10. Dokumentasjon.** Styret har jobbet en stund med forenkling av FDV-dokumentasjon til hhv. terrasser og balkonger. Styret har som mål å ferdigstille dette 1. våren 2022, slik at beboerne enklere blir bevisst hva som ansees som akseptabelt og pliktig vedlikehold. Det er samtidig jobbet med kartlegging av leilighetsnummer slik at styret har korrekt oversikt over bygget av praktiske årsaker, ikke minst relatert til HMS.

Styret ser tilbake på perioden som en tilfredsstillende periode for aksjelaget og dets fremtid. Det har vært en styreperiode med forholdsvis mye arbeid grunnet rehabiliteringsprosjektet og ansvar som byggeherre. Styret tror likevel innsatsen vil komme alle involverte til gode på kort- og lang sikt.

Aksjelaget har i perioden gått i forventet underskudd. Se regnskap for ytterligere detaljer.

Styret og aksjelaget ønsker å benytte anledningen til å takke Camilla Fevang for sin innsats i styret i perioden 2020 – 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var høyere enn budsjett. Det skyldes i hovedsak større bygningsmessige vedlikehold. Se note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1.498.707 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 329.458.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 76.000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 10.000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Foss 8 AS.

Lån

Øvre Foss 8 AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022. Økningen gjelder kun kategori «felleskostnader»

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Foss 8 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Foss 8 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WEVZ4-K60V3-QN800-CHFD0-QETMY-EB1BS



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 selskapets 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 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WEVZ4-K60V3-QN800-CHFDC-QETMY-EB1BS



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 16:56:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WEVZ4-K60V3-QN800-QHFDC-QETMY-EB1BS

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).

Vedlegg 1

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>

16 av 16 | Børge Zore Fossø AS.pdf



Øvre Foss 8 AS

ØVRE FOSS 8 AS
ORG.NR. 933 100 529, KUNDENR. 5395

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 527 236	2 527 236	2 527 000	2 683 000
Andre inntekter	3	44 875	128 691	70 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 572 111	2 655 927	2 597 000	2 833 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-16 920	-21 150
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 721	-11 138	-10 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-118 160	-114 888	-117 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-69 001	-72 445	-35 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 154 745	-28 289	-1 040 000	-76 000
Forsikringer		-129 506	-123 520	-132 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-251 230	-248 100	-250 000	-257 000
Kostnader sameie	22	-533 891	-290 047	-533 000	-533 000
Energi/fyring		-11 511	-6 567	-15 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 544	-179 740	-185 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-83 715	-105 192	-68 200	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 678 943	-1 312 045	-2 522 120	-1 626 650
DRIFTSRESULTAT		-1 106 832	1 343 883	74 880	1 206 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 305	15 863	0	0
Finanskostnader	12	-408 180	-455 415	-380 000	-440 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-391 875	-439 552	-380 000	-440 000
ÅRSRESULTAT		-1 498 707	904 331	-305 120	766 350
Udekket tap		-1 498 707	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	904 331		



Øvre Foss 8 AS

ØVRE FOSS 8 AS
ORG.NR. 933 100 529, KUNDENR. 5395

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 404 830	1 404 830
Tomt		155 000	155 000
Andre varige driftsmidler	14	1 600	1 600
SUM ANLEGGSMIDLER		1 561 430	1 561 430
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 167	3 612
Andre kortsiktige fordringer	15	61 250	304 401
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	94 832	304 697
Driftskonto OBOS-banken		316 347	505 238
Sparekonto OBOS-banken		1 415	1 412
SUM OMLØPSMIDLER		483 010	1 119 359
SUM EIENDELER		2 044 440	2 680 789
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	108 000	108 000
Udekket tap	17	-17 629 343	-16 130 636
SUM EGENKAPITAL		-17 521 343	-16 022 636
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 318 032	18 267 430
Annen langsiktig gjeld	19	94 200	94 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 412 232	18 361 630
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 862	24 381
Leverandørgjeld		26 656	9 965
Påløpte renter		2 435	2 097
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	94 832	304 697
Annen kortsiktig gjeld	20	767	655
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 552	341 795



Øvre Foss 8 AS

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 044 440	2 680 789
Pantstillelse	21	30 664 000	28 964 000
Garantiansvar	22	294 508	946 264

Oslo, 22.03.2022

Styret i Øvre Foss 8 AS

Hanne Flemmen Johansen

Camilla Fevang

HelÉn Persson

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 554 660
Bad/Varmtv. bereder	485 712
Balkonglån	307 584
Internett	179 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 527 236



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gjensidige Forsikring	44 875
SUM ANDRE INNTEKTER	44 875

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 721.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-60 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 313
SUM KONSULENTHONORAR	-69 001



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - Takterasser og trapperom, OBOS Prosjekt AS	-50 240
Hovedentreprenør, Wener AS	-1 668 732
Endringer	-387 791
Tilvalg og kostnader ifm. rehab.	154 313
Arkitekthonorar, Arkitekt Magnus Fjogstad AS	-40 375
Bygningsgebyr, Oslo Kommune	-24 020
Takst, BOVG Takst og skade	-9 018

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 025 863

Drift/vedlikehold bygninger	-17 195
Drift/vedlikehold VVS	-4 873
Drift/vedlikehold elektro	-52 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 670
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 303
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 154 745

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-127 953
Renovasjonsavgift	-123 277

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -251 230

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 601
Lyspærer og sikringer	-1 401
Vaktmestertjenester	-5 804
Renhold ved firmaer	-55 425
Andre fremmede tjenester	-9 548
Trykksaker	-821
Andre kontorkostnader	-4 590
Porto	-1 280
Bank- og kortgebyr	-3 245

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -83 715

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	228
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 074

SUM FINANSINNTEKTER 16 305



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-154 747
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-123 950
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 483
SUM FINANSKOSTNADER	-408 180

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	1 404 830
SUM BYGNINGER	1 404 830

Tomten er kjøpt.

Gnr.228/bnr.597

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sentralvarmeanlegg	
Tilgang 2001	1 600
	1 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 600

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Scan Service/Oslosoppeltaxi fra 2018	61 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	61 250

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 108 000 fordelt på 540 aksjer à kr 200.

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

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-1 700 000

Nedbetalt i år

45 789

-1 654 211

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-6 138 935

Nedbetalt tidligere

228 749

Nedbetalt i år

154 069

-5 756 117

OBOS-banken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-6 414 282

Nedbetalt tidligere

239 008

Nedbetalt i år

160 975

-6 014 299

OBOS Banken lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008

-10 170 000

Nedbetalt tidligere

3 988 030

Nedbetalt i år

288 565

-5 893 405

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-19 318 032

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Aksjonærinnskudd

-94 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-94 200

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2021

-767

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-767



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 318 032
TOTALT	19 318 032

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

Bygninger	1 404 830
Tomt	155 000
TOTALT	1 559 830

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 32,2 % av Sannergata Øvre Foss Felles.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles og utgjør kr 294 508. Selskapets andel i Sannergata Øvre Foss Felles vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" .

Selskapets andel av driftkostnadene i Sannergata Øvre Foss Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen 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.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Komplett Drift AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57198346. 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 kan dette dekkes av aksjelaget, men innkjøp skal i forkant meldes inn og godkjennes av 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 og felles elektrisk anlegg. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo. Prosessen blir håndtert av OBOS på vegne av styret.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Foss 8 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Internett/bredbåndstjenester

Homenet er aksjeselskapets leverandør av bredbåndstjenester. Har du spørsmål til avtalen må Homenet kontaktes via chat, mail eller telefon. Ytterligere info om avtale og kontaktopplysninger finnes på homenet.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Hovedprosjekt	Beskrivelse
2021	Oppussing av oppganger	Oppmaling av trappeoppganger, herunder tak, vegger og rekkverk. Nedpussing og oppmaling av postkasser
2021	Rehabilitering av trappesatser utenfor hovedinnganger	Total rehabilitering av trappesats utenfor 8D og 8E. Utskiftning av skifer på alle trappesatser, inkludert 8F.
2021	Rehabilitering av takterrasser	Utskiftning av membran, gulv, skillevegger. Rehabilitering av veggfasade, rekkverk, sluk og gesimsbeslag.
2018 - 2018	Utskiftning av vinduer, fasade, etablering av balkonger	Utskiftning av samtlige vinduer, rehabilitering av utvendig fasade og etablering av balkonger og tilhørende dører
2014 2010 - 2010	Overgang fra oljefyr til fjernvarme Installert nye avfallsbrønner	Nedfelling av tre søppelbrønner i samarbeid med Sannergata 5, Øvrefoss 6 og 10
2008 - 2009	Total rehabilitering av soilrør og baderom	Baderomsrehabilitering i samarbeid med Øvrefoss 6
2006 - 2007	Forprosjekt rør & baderomsrehabilitering	I samarbeid med Øvre Foss 6.
2006	Rehabilitering av brannbalkonger	Brannbalkonger ble malt og tekket
2003	Oppussing av oppganger	Samtlige inngangsdører til leilighetene, ytterdører og kjellerdører byttet. Oppganger malt.



**SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 655 652	1 655 652	1 656 000	1 656 000
Innbetalinger		2 393	-755 114	0	0
Andre inntekter	3	52 401	55 864	-362 500	-336 360
SUM DRIFTSINNEKTER		1 710 446	956 402	1 293 500	1 319 640
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	0	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	0	0	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 436	-7 103	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-23 253	-22 608	-24 000	-24 000
Konsulenthonorar	7	-2 575	-5 040	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-31 011	-48 579	-50 000	-50 000
Energi/fyring	9	-1 418 508	-653 308	-1 015 000	-995 000
Andre driftskostnader	10	-182 024	-219 993	-192 500	-192 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 710 447	-956 630	-1 293 500	-1 319 640
DRIFTSRESULTAT		-1	-228	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1	228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1	228	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 5395 **Selskapsnavn:** Øvre Foss 8 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne og møteleder</p> <p>Anne Rydland Nærum velges som protokollvitne. Kenneth Halvorsen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - Antall styremedlemmer

Vedtektene pkt. 7 - 1 endres til: Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Bakgrunnen for dette er at styret ønsker et enda større styre enn i dag, for å sikre overføring av kunnskap. Med forslaget er det ønsket at styret i større grad skal ha forutsigbarhet.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - Stemmelikhet

Vedtektene pkt. 7 - 3 endres til: Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styreleders stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring - Styrets representasjon

Styret foreslår å endre til: "Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og kan tegne i dets navn. Styret kan til enhver tid velge hvilket styremedlem dette gjelder".

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Vedtektsendring - Valg av varamedlemmer

Vedtektene pkt. 8 - 4 tredje linje endres til: "Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

For

Mot

Sak 9 Vedtektsendring - Sammenslåing av leiligheter

Forslag til vedtektsendring som beskrevet godkjennes.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Hanne Flemmen Johansen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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