



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 221 460 | 2 683 847 |
| Sum inntekter | | 3 221 460 | 2 683 847 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 154 035 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 569 471 | 1 494 914 |
| Sum kostnader | | 1 723 506 | 1 666 064 |
| Driftsresultat | | 1 497 954 | 1 017 783 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 292 | 16 106 |
| Sum finansinntekter | | 18 292 | 16 106 |
| Annen finanskostnad | | 994 998 | 612 825 |
| Sum finanskostnader | | 994 998 | 612 825 |
| Netto finans | | -976 706 | -596 719 |
| Resultat før skattekostnad | | 521 248 | 421 064 |
| Årsresultat | | 521 248 | 421 064 |
| Totalresultat | | 521 248 | 421 064 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 521 248 | 421 064 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 521 248 | 421 064 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| 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 | | 73 780 | 101 053 |
| Sum fordringer | | 73 780 | 101 053 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 368 184 | 292 675 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 368 184 | 292 675 |
| Sum omløpsmidler | | 441 964 | 393 727 |
| SUM EIENDELER | | 2 003 394 | 1 955 157 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 108 000 | 108 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 108 000 | 108 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 16 687 031 | 17 208 279 |
| Sum opptjent egenkapital | | -16 687 031 | -17 208 279 |
| Sum egenkapital | | -16 579 031 | -17 100 279 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 18 203 955 | 18 697 689 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 94 200 | 94 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 18 298 155 | 18 791 889 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 298 155 | 18 791 889 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 136 511 | 4 663 |
| Leverandørgjeld | | 2 857 | 6 159 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 144 902 | 252 725 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 284 270 | 263 547 |
| Sum gjeld | | 18 582 425 | 19 055 436 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 003 394 | 1 955 157 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446618

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 221 460 | 2 683 847 |
| Sum inntekter | | 3 221 460 | 2 683 847 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 154 035 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 569 471 | 1 494 914 |
| Sum kostnader | | 1 723 506 | 1 666 064 |
| Driftsresultat | | 1 497 954 | 1 017 783 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 292 | 16 106 |
| Sum finansinntekter | | 18 292 | 16 106 |
| Annen finanskostnad | | 994 998 | 612 825 |
| Sum finanskostnader | | 994 998 | 612 825 |
| Netto finans | | -976 706 | -596 719 |
| Resultat før skattekostnad | | 521 248 | 421 064 |
| Årsresultat | | 521 248 | 421 064 |
| Totalresultat | | 521 248 | 421 064 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 521 248 | 421 064 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 521 248 | 421 064 |



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| 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 | | 73 780 | 101 053 |
| Sum fordringer | | 73 780 | 101 053 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 368 184 | 292 675 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 368 184 | 292 675 |
| Sum omløpsmidler | | 441 964 | 393 727 |
| SUM EIENDELER | | 2 003 394 | 1 955 157 |
| 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 | 16 687 031 | 17 208 279 |
| Sum opptjent egenkapital | -16 687 031 | -17 208 279 |
| Sum egenkapital | -16 579 031 | -17 100 279 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 18 203 955 | 18 697 689 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 94 200 | 94 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 18 298 155 | 18 791 889 |
| Sum langsiktig gjeld | 18 298 155 | 18 791 889 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 136 511 | 4 663 |
| Leverandørgjeld | 2 857 | 6 159 |
| Annen kortsiktig gjeld | 144 902 | 252 725 |
| Sum kortsiktig gjeld | 284 270 | 263 547 |
| Sum gjeld | 18 582 425 | 19 055 436 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 003 394 | 1 955 157 |



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 årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5395
Øvre Foss 8 AS



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.

Dato for generalforsamlingen:

15. mai 2024 kl. 18:00, Foss VGS, Steenstrups gate 20.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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. Solskjerming i borettslaget
8. Endring av vedtektenes pkt. 3-1 (5).
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Foss 8 AS



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS velges som møteleder.

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

Protokollvitner velges blant de fremmøtte på generalforsamlingen og navngis i protokollen.



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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 135 000



Sak 7

Solskjerming i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Det ble i juli 2020 satt igang en prosess om å se på mulighetene for oppføring av markiser i Øvrefoss 8. Dette ble godkjent av kommunen i september 2021. Saken ble lagt frem på generalforsamling i 2023 for å få igang prosessen, men forslaget ble stemt ned til fordel for nytt forslag om å søke for kun fasaden ut mot Markveien.

Sak

Etter vedtak fra forrige generalforsamling har styret sendt inn forslag til endring av rammetillatelsen til å kun gjelde enheter som vender mot Markveien 8. Dette har nå blitt godkjent.

Vi har innhentet tilbud fra flere aktører. De var konkurransedyktige, og det beste tilbudet fikk vi fra HD solskjerming, det kom på kr 16 641 for 2. og 3. etasje samt kr 17 537 for 4. og 5. etasje. Forskjellen kommer av at det er vurdert til at de øverste etasjene må ha en sterkere markiser på grunn av vind. I tillegg er det anbefalt å leie en lift for montering. På denne måten trenger ikke beboerne å være hjemme når installeringen skjer. Dette vil komme på kr 37 000, fordelt på 24 enheter. HD solskjerming har leveringstid på rundt 8 uker fra innsendt bestilling.

Slik som rentene er nå i tillegg til at summen vil være relativt liten per enhet er det lite hensiktsmessig å ta opp mer felleslån i borettslaget for å betale for oppføring av markiser. Derfor foreslår styret at kostnaden betales av hver enkelt enhet. Dette vil bli fakturert via OBOS.

Forslag til vedtak

Borettslaget oppfører solskjerming i form av markiser på alle enheter som er inkludert i rammetillatelsen og at kostnaden vil bli dekket av de berørte beboerne, uten at det tas opp felleslån.

Sak 8

Endring av vedtektenes pkt. 3-1 (5).

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

3. Borett og bruksoverlating

3-1 (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Endringsforslag: (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bakgrunnen for endring er at det idag ikke forleigges forbud mot dyrehold, og at regelverket rundt dette er tilfredsstillende nevnt i ordensregelementet for ØF8.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringsforslaget som nevnt i saksfremstillingen, pkt 3-1 (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|--------------|
| Leder | Malin Elisabeth I Larsson | Øvrefoss 8 D |
| Styremedlem | Helén Persson | Øvrefoss 8 F |
| Styremedlem | Sigvor Kristine Rullestad | Øvrefoss 8 E |

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.

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

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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av styreleder Malin Isacsson Larsson (8D), styremedlem Helén Persson (8F) og styremedlem Sigvor Kristine Rullestad (8E).

Styret har i perioden gjennomført 14 styremøter. Møtene har i stor grad blitt gjennomført fysisk, med unntak av et fåtall som ble gjennomført digitalt av praktiske årsaker. I perioden har fokuset til styret vært på å fullføre tidligere prosjekter; balkonger/brannrør, samt takterrasser. Styret har også fokusert på å få en bedre innsikt i byggets totale tilstand, for å danne et bedre grunnlag for planlegging av fremtidige vedlikeholdsprosjekter og fremtidige kostnader.

Den økonomiske situasjonen i perioden har vært krevende, med høye strømpriser og økende renter. Styret har lagt en stor innsats i å gjennomgå økonomien, samt forhandle avtaler.

Styret har under perioden vært bevisst på å være et aktivt og arbeidende styre. Med det menes at styret har fordelt oppgaver seg imellom, slik at alle har bidratt og tatt ansvar. Styreleder Malin Isacsson Larsson har hatt overordnet ansvar i kraft av sin rolle. Hun har også fungert som styremedlem i 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 oppvarming/vann med tilhørende anlegg. Fellesstyret, som har hatt samme styresammensetning siste tre perioder, har opplevd å dra nytte av hverandre og å ha god kommunikasjon på tvers av Boligselskapene.

Kortfattet beskrivelse av perioden

Styret har i en økonomisk krevende periode brukt mye tid på å minske kostnader gjennom forhandling av avtaler og lån. Målet har vært å stabilisere selskapets økonomi. I perioden er ingen store prosjekter påbegynt, men fokus har vært å fullføre prosjekter som har pågått over lang tid. Dette har innebåret et stort tidsbruk på leverandørdialog/oppfølging og befaringer.

Styret ønsker å trekke frem noen av periodens prosjekter og saker:

Økonomi

Perioden har inneholdt flere økonomiske utfordringer i form av stigende renter, økende strømpriser og en vesentlig økning av kommunale avgifter. For å klare å drive et sunt selskap, og ha midler til å dekke uforutsette kostnader, så styret ikke andre løsninger enn å øke felleskostnadene, som er selskapets eneste inntekt. Styret arbeider aktivt for å holde kostnader nede og i god tid planlegge behov for vedlikehold for å minimere risikoen for uforutsette kostnader. Avtaler og lån har blitt gjennomgått for å finne muligheter for å minske kostnader. Her har styret klart å forhandle renter på lån og avtale for internett.

Lån/renter

Styret har vært i kontakt med flere banker for å finne et bedre tilbud enn hva Obos banken har tilbudt. Dette ble presentert til Obos banken første gang i november. Obos banken senket da renten med 0,1%. Styret valgte å fortsette med forhandlinger og innhenting av tilbud fra andre banker. Obos banken ble på nytt kontaktet i februar, hvilket resulterte i nok en senkning på 0,1%.

Forhandling av internettavtale

Nåværende internettavtale utløper i juli 2024, og i forbindelse med dette ble styret presentert med et nytt tilbud fra GlobalConnect med en pris på 282 kr/mnd. Styret valgte å innhente tilbud fra flere internettleverandører, som ble presentert til account manager hos GlobalConnect. Som resultat av dette gav GlobalConnect et mottilbud, med en prisreduksjon til 189 kr/mnd, samt installasjon av nye hjemmesentraler i samtlige boenheter. Dette skal sikre en mer stabil internettilkobling for beboere. Det nye tilbudet vil innebære en prisreduksjon på 83kr/mnd fra dagens avtale. Installasjon av nye hjemmesentraler vil bli gjennomført i mai/juni.



Rehabiliteringsprosjektet

Rehabiliteringen som ble igangsatt i 2020, og som i hovedsak tok for seg vedlikeholdsetterslep av takmembran og takterrasser, oppganger og trappesatser er ferdigstilt. Det ble i januar 2023 gjennomført ett års-befaring med entreprenør, men kun mindre arbeider gjenstår før prosjektet avsluttes. Ved tidspunkt for befaring gikk Wener Entreprenør i konkurs. Styret har bedt om bistand fra Obos prosjekt for å ferdigstille det siste arbeidet, samt å utforme en ferdigattest til kommunen.

Fasade- og balkongprosjekt

Siden 2018 og frem til dags dato har prosjektet ifm. fasaderenovering og balkongetablering vært svært krevende for styret. Det har vært en lang og krevende prosess, der styret opplever at utførende entreprenør trener dialogen. Det ble i mars 2023 (over et år på etterskudd) gjennomført sluttbefaring etter prosjektet. Det ble avdekket flere feil og mangler på branndørene mellom de sammenhengende balkongene. Det er konkludert med at gjeldende løsninger ift. lås og hengsler ikke er bærekraftig og tilstrekkelig, da de både løsner fra fester og heller ikke er galvanisert. Flere skillevegger 6 Øvre Foss 8 AS har løs folie. Styret gjorde under sommeren 2023 en total kartlegging av antall branndører med problemer og konkluderte sammen med VD Montasje at samtlige lås skulle bli byttet ut. Låsene ble byttet høsten 2023. I april i år ble det oppdaget nye feil på balkongene. Leverandøren er nok en gang kontaktet for å utbedre feilene.

Tilstandsanalyse

I perioden har styret igangsatt arbeid for å kartlegge byggets tilstand for å kunne planlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. I budsjettet for 2024 har styret valgt å legge inn en post for å gjennomføre en tilstandsanalyse av taket. Tilstanden av taket og når det sist ble gjennomført vedlikehold av dette er for styret ikke kjent. Med det klima som har vart i de siste årene med kraftig regnvær og viten om lekkasjer i nærliggende bygninger, anser styret at en tilstandsanalyse er svært vesentlig å gjennomføre.

Det har også blitt oppdaget flere setningsskader i kjellerne. Styret har vært i kontakt med forsikringsselskapet, som har vært på befaring. Da dette anses være skader som pågått over lang tid dekker ikke forsikringen skaderne. Styret har bedt om å få befaringsrapporten tilsendt for å få bedre innsikt i omfanget av skadene og behovet for åtgjerder.

Større vedlikeholdsprosjekt

Styret har fokus på å ferdigstille pågående prosjekt, og danne en totaloversikt over byggets tilstand. For tiden ligger ikke noen nye store prosjekter i planen.

Utleie av leiligheter

Styret har i perioden hatt fokus på å følge opp utleie av leiligheter i boligselskapet. Styret har lagt merke til at det i flere tilfeller har foregått utleie som strider mot reglene som er definert i vedtektene. Dette har blitt tett fulgt opp, og planer har blitt lagt sammen med eiere for å rette opp i situasjonen.

Internett

Flere beboere har i perioder opplevd en ustabil oppkobling til internett. GlobalConnect har ikke funnet noen fellesfeil og legger skylden på gamle hjemmesentraler. I forbindelse med forhandling av ny internettavtale har utbytte av samtlige hjemmesentraler blitt forhandlet frem. Dette vil bidra til en mer stabil tilkobling. Styret har tydelig kommunisert problemer som har oppstått med GlobalConnect, og lagt en plan for tettere oppfølging ved eventuelle feil med vår account manager hos GlobalConnect.

Solskjerming

Siden forrige generalforsamling har styret gått videre med forslaget som ble løftet fram om å etablere solskjerming kun på fasaden mot Markveien. Forslaget ble sendt som et endringsforslag på eksisterende søknad, og ble godkjent. Parallelt med dette har styret vært i kontakt med flere leverandører for befaring og innhenting av tilbud. Videre beskrivelse gis i saken om markiser.



HMS

Styreleder deltok i september på HMS kurs arrangert av Obos, for å få en bedre forståelse for styrets ansvar og bruk av HMS modulen i Styrerommet. Etter dette har modulen som Obos tilbyr blitt tatt i bruk. Rutiner for informasjon og kontroll har blitt etablert. I forbindelse med dette har alle byggets fellesareal blitt evaluert fra et HMS standpunkt.

Da setningsskader ble oppdaget i kjellerene så styret en økt risiko for skadedyr. Flere skadedyrselskap ble kontaktet for vurdering av behov for en serviceavtale. Ved kontroll ble ingen spor av skadedyr oppdaget og risikoen ble vurdert som relativt lav. Styret har fått tilbud fra flere selskaper for å sette ut feller og gjennomføring av kontinuerlige kontroller. Tilbudene ligger fortsatt til vurdering.

Tagging ut mot Markveien

I området rundt Øvrefoss har det i det siste året blitt et voksende problem med tagging av bygårder og Øvrefoss 8 er dessverre ikke et unntak. Styret har budsjettert for fjerning av tagging, men vurderer at dette bør gjøres i samarbeid med Øvrefoss 6. Etter dialog med styret i Øvrefoss 6 settes dette på vent, da Øvrefoss 6 vurderer rehabilitering av hele fasaden. Styret anser det ikke hensiktsmessig å fjerne tagging, med mindre dette blir gjort på hele bygget samtidig.

Dugnad

Dugnad arrangeres hvert år sammen med de andre boligselskapene i fellesskapet. Øvrefoss 8 tok en ledende rolle i planlegging og gjennomføring av dugnad i mai 2023. Styret opplever at det var veldig godt oppmøte blant våre beboere. Som avslutning av dugnaden ble det kjøpt inn pizza og drikke. Styret opplevde dugnaden som vellykket, med en trivelig stemning og godt samarbeid mellom beboerne. Dugnad 2024 er i skrivende stund ennå ikke gjennomført, men planlagt til den 7. mai. Det er planlagt å følge fjorårets konsept, med mat og sosialisering for alle deltakere i etterkant av dugnaden.

Beboerdialog

Med god informasjon på blant annet Facebook og Vibbo ser styret at antall henvendelser har gått noe ned. Styret ser på dette som positivt. Det har likevel vært en del henvendelser der majoriteten har vært ifm. salg av leiligheter, spørsmål om oppvarming og radiator, og rørleggertjenester. Styret oppfordrer stadig beboerne til å bruke vibbo, sende mail (ovrefoss8@styrerommet.no) eller tagge styret på Facebook ved ønske om dialog. Styret ønsker ikke chat-dialog på Messenger, da det erfaringsmessig er stor risiko for at beskjeder havner i spamfilteret og ellers er vanskelig å følge opp mot tredjepart osv. Styret ser ellers veldig positivt på såkalt lavterskel dialog med beboerne, der styret kan bidra med løsninger til beboernes og boligselskapets beste.

Nabovarsel - Oppgradering av avløpssystem i Markveien/Sannergata

Styret ble i februar informert om planlagt vedlikehold av avløpssystemet i Markveien/Sannergata. I forbindelse med dette ble videobefaring gjennomført i leiligheter og fellesområder i Øvrefoss. Ved befaring ble det ikke notert noen avvik, med unntak av setningsskader i kjeller, nevnt ovenfor. Arbeidet vil foregå frem til og med november. Dersom det oppstår skader i perioden arbeidet pågår eller i perioden etter oppfordrer styret beboerne til å ta kontakt slik at dette blir riktig dokumentert og utbedret.

Oppsummering

Styret ser tilbake på perioden som en tilfredsstillende periode for boligselskapet. Med de tiltak som er gjennomført ser styret en bedring i økonomien til tross for forholdene vi har per i dag. Det ventes dog tøffe, men nødvendige, valg og prioriteringer i fremtiden. Se regnskap for ytterligere detaljer.

Styreleder Malin Isacson Larsson ønsker å benytte anledningen til å takke for en givende periode og ønsker å overlevere stafettspinnen til en ny kandidat.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 157 694**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift & vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til løpende ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene fra 1.1.2024:

- 15 % økning av *kategori Felleskostnader*
- 4,98 % økning av *kategori Internett*
- 12,59 % økning av *kategori Balkonglån* (for de leiligheter som har)
-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W8AG4-6J0EH-6G4ZE-YYOLZ-Y5BAH-CWDEL



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 221 460 | 2 682 756 | 3 221 000 | 3 676 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 1 091 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 221 460 | 2 683 847 | 3 221 000 | 3 676 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -19 035 | -21 150 | -19 000 | -19 000 |
| Styrehonorar | 4 | -135 000 | -150 000 | -135 000 | -135 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -11 576 | -11 025 | -12 000 | -13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -126 470 | -121 588 | -125 000 | -133 500 |
| Konsulenthonorar | 6 | -13 150 | -20 886 | -17 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -74 570 | -56 091 | -60 000 | -75 000 |
| Forsikringer | | -159 849 | -145 839 | -160 000 | -176 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -308 659 | -260 750 | -308 000 | -355 000 |
| Kostnader sameie | 20 | -587 220 | -535 842 | -533 000 | -533 000 |
| Energi/fyring | | -9 166 | -11 458 | -12 000 | -10 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -194 220 | -186 169 | -195 000 | -205 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -84 591 | -145 267 | -83 500 | -86 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 723 506 | -1 666 064 | -1 659 500 | -1 775 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 497 954 | 1 017 783 | 1 561 500 | 1 900 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 18 292 | 16 106 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -994 998 | -612 825 | -842 000 | -1 155 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -976 706 | -596 719 | -842 000 | -1 155 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 521 248 | 421 064 | 719 500 | 745 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 521 248 | 421 064 | | |



Øvre Foss 8 AS

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 1 404 830 | 1 404 830 |
| Tomt | | 155 000 | 155 000 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 600 | 1 600 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 561 430 | 1 561 430 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 6 231 | 11 440 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 67 549 | 89 613 |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg | 20 | 79 856 | 217 698 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 286 863 | 73 550 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 466 | 1 427 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 441 964 | 393 727 |
| SUM EIENDELER | | 2 003 394 | 1 955 157 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 15 | 108 000 | 108 000 |
| Udekket tap | 16 | -16 687 031 | -17 208 279 |
| SUM EGENKAPITAL | | -16 579 031 | -17 100 279 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 18 203 955 | 18 697 689 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 94 200 | 94 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 18 298 155 | 18 791 889 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 65 046 | 35 027 |
| Leverandørgjeld | | 2 857 | 6 159 |
| Påløpte renter | | 96 753 | 4 663 |
| Påløpte avdrag | | 39 758 | 0 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | 20 | 79 856 | 217 698 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 284 270 | 263 547 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 003 394 | 1 955 157 |
| Pantstillelse | 19 | 30 664 000 | 30 664 000 |

Vedlegg 1

16 av 26

Årsrapport 2023.pdf



Øvre Foss 8 AS

| | | | |
|---------------|----|---------|---------|
| Garantiansvar | 20 | 457 754 | 676 081 |
|---------------|----|---------|---------|

Oslo, 26.03.2024
Styret i Øvre Foss 8 AS

Malin Elisabeth I Larsson /s/ Helén Persson /s/ Sigvor Kristine Rullestad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 635 236 |
| Balkonglån | 399 744 |
| Internett | 186 480 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 221 460 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -19 035 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -19 035 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Øvre Foss 8 AS

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 747, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -3 125 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 025 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -13 150 |

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 193 |
| Drift/vedlikehold VVS | -25 490 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -25 887 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -74 570 |

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -167 963 |
| Renovasjonsavgift | -140 696 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -308 659 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------|---------|
| Lokalleie | -600 |
| Driftsmateriell | -50 |
| Renhold ved firmaer | -61 325 |
| Andre fremmede tjenester | -12 040 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 600 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 747 |
| Andre kontorkostnader | -93 |
| Bank- og kortgebyr | -3 138 |



Øvre Foss 8 AS

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-84 591**

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|--|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 266 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 39 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 927 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 15 764 |
| Andel renteinntekter, SE Sannergata Øvre Foss Felles | 296 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 18 292 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1) | -84 655 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2) | -299 921 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 4) | -313 349 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 3) | -296 610 |
| Andel rentekostnader, SE Sannergata Øvre Foss Felles | -463 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -994 998 |

NOTE: 12**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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|---------------|
| S. 5322 SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2023 | -22 063 |
| S. 5322 SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2022 | 89 613 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 67 549 |



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 15

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: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 109 832 | |
| Nedbetalt i år | 52 850 | |
| | | -1 537 318 |

OBOS-banken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -6 138 935 | |
| Nedbetalt tidligere | 521 502 | |
| Nedbetalt i år | 101 602 | |
| | | -5 515 831 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -6 414 282 | |
| Nedbetalt tidligere | 544 882 | |
| Nedbetalt i år | 106 159 | |
| | | -5 763 241 |

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2008 | -10 170 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 549 312 | |
| Nedbetalt i år | 233 123 | |
| | | -5 387 565 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-18 203 955**



Øvre Foss 8 AS

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Aksjonærinnskudd | -94 200 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -94 200 |

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------|-------------------|
| Pantelån | 18 203 955 |
| Påløpte avdrag | 39 758 |
| TOTALT | 18 243 713 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 1 404 830 |
| Tomt | 155 000 |
| TOTALT | 1 559 830 |

NOTE: 20

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 457 754. 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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---------------------|--|--|
| 2021 | Oppussing av oppganger | Oppmaling av trappeoppganger, herunder tak, vegger og rekkverk. Nedpusning 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 | Vinduer, fasade, 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 | i samarbeid med fellesstyret og Øvre Foss 10 |
| 2008 - 2009 | Total rehabilitering soilrør og baderom | Baderomsrehabilitering i samarbeide med Øvre Foss 6 |
| 2006 - 2007 | Forprosjekt rør & baderomsrehabilitering | I samarbeid med Øvre Foss 6. |
| 2006 2003 | Rehabilitering av brannbalkonger Totaloppussing av trappeoppgangene | Malt og tekket Samtlige dører til leilighetene skiftet, ytterdører og kjellerdører. Oppussing av trappeoppgangene. |



Øvre Foss 8 AS

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 655 652 | 1 655 652 | 1 656 000 | 1 656 000 |
| Innbetalinger | | 68 533 | -278 288 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 183 365 | 409 581 | 50 000 | 50 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 907 550 | 1 786 945 | 1 706 000 | 1 706 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -5 640 | -5 640 | -5 640 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Avskrivninger | 13 | -30 533 | -15 267 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 829 | -6 222 | -7 500 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -24 888 | -23 928 | -27 000 | -27 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -25 877 | -10 560 | -5 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -152 471 | -115 283 | -60 000 | -70 000 |
| Energi/fyring | 9 | -1 387 191 | -1 366 807 | -1 420 000 | -1 315 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -231 602 | -203 644 | -172 000 | -209 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 907 030 | -1 787 350 | -1 737 140 | -1 685 140 |
| DRIFTSRESULTAT | | 520 | -405 | -31 140 | 20 860 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 918 | 405 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 438 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -520 | 405 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 0 | 0 | -31 140 | 20 860 |



Øvre Foss 8 AS

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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 259 532 | 290 065 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 259 532 | 290 065 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 83 365 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 114 856 | 386 015 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 0 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 198 222 | 386 016 |
| SUM EIENDELER | | 457 754 | 676 081 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 0 | 0 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 247 999 | 397 793 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 209 755 | 278 288 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 457 754 | 676 081 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 457 754 | 676 081 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 5395 Selskapsnavn: Øvre Foss 8 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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
E-post: oef@obos.no

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