



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAANDFABRIKEN BRL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988237108

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 004 782	4 860 528
Sum inntekter		7 004 782	4 860 528
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 379 301	2 108 223
Sum kostnader		2 550 451	2 279 373
Driftsresultat		4 454 331	2 581 154
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 298	14 363
Sum finansinntekter		3 298	14 363
Annen finanskostnad		901 973	686 189
Sum finanskostnader		901 973	686 189
Netto finans		-898 675	-671 826
Resultat før skattekostnad		3 555 656	1 909 329
Årsresultat		3 555 656	1 909 329
Totalresultat		3 555 656	1 909 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 555 656	1 909 329
Sum overføringer og disponeringer		3 555 656	1 909 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 574 400	75 574 400
Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 574 400	75 574 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 620	672
Andre fordringer		185 053	113 720
Sum fordringer		242 673	114 392
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 995	417 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 995	417 874
Sum omløpsmidler		720 669	532 267
SUM EIENDELER		76 295 069	76 106 667

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 201 629	43 645 973
Sum opptjent egenkapital		47 201 629	43 645 973
Sum egenkapital		47 205 629	43 649 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 747 612	19 827 442
Øvrig langsiktig gjeld		11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 677 612	31 757 442
Sum langsiktig gjeld		28 677 612	31 757 442
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		108 582	333 936
Leverandørgjeld		114 210	281 289
Annen kortsiktig gjeld		189 035	84 026
Sum kortsiktig gjeld		411 828	699 252
Sum gjeld		29 089 440	32 456 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 295 069	76 106 667



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445247

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAANDFABRIKEN BRL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 004 782	4 860 528
Sum inntekter		7 004 782	4 860 528
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 379 301	2 108 223
Sum kostnader		2 550 451	2 279 373
Driftsresultat		4 454 331	2 581 154
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 298	14 363
Sum finansinntekter		3 298	14 363
Annen finanskostnad		901 973	686 189
Sum finanskostnader		901 973	686 189
Netto finans		-898 675	-671 826
Resultat før skattekostnad		3 555 656	1 909 329
Årsresultat		3 555 656	1 909 329
Totalresultat		3 555 656	1 909 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 555 656	1 909 329
Sum overføringer og disponeringer		3 555 656	1 909 329



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 574 400	75 574 400
Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		75 574 400	75 574 400
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		57 620	672
Andre fordringer		185 053	113 720
Sum fordringer		242 673	114 392

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 995	417 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 995	417 874

Sum omløpsmidler		720 669	532 267
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		76 295 069	76 106 667
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	47 201 629	43 645 973
Sum opptjent egenkapital	47 201 629	43 645 973
Sum egenkapital	47 205 629	43 649 973
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 747 612	19 827 442
Øvrig langsiktig gjeld	11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 677 612	31 757 442
Sum langsiktig gjeld	28 677 612	31 757 442
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	108 582	333 936
Leverandørgjeld	114 210	281 289
Annen kortsiktig gjeld	189 035	84 026
Sum kortsiktig gjeld	411 828	699 252
Sum gjeld	29 089 440	32 456 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 295 069	76 106 667



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1154

BAANDFABRIKEN BRL



Velkommen til årsmøte i BAANDFABRIKEN BRL

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Rodeløkka Velhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BAANDFABRIKEN BRL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 1154 Baandfabriken BRL.pdf
- 2. Årsregnskap 2024- Baandfabriken Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Even Bø Ruud stiller opp til valg som styremedlem. Elisabeth Riksen ønsker å tre ut av Styret.

Innstilling

Dagens Styret takker Elisabeth for innsatsen og takk for at Even stiller opp som nytt styremedlem. Det inviteres også andre å stille opp som varamedlemmer. Spesielt interessant kan være juridisk bakgrunn.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Bø Ruud
Even stiller opp til valg etter Elisabeth ønsker å tre ut av Styret.
- Kjell Magne Hasthi
Kjell stiller opp til gjenvalg.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Introduksjon – viktige nøkkelpunkter

Utover rapporten nedover som gir en mer detaljert oversikt over det som ble fulgt opp i de tidligere styreperioden og punkter som skal følges opp i de neste periodene, vil Styret gi et muntlig sammendrag over det viktigste i starten av årsmøte.

De største og mest ressurskrevende utfordringene frem til nå var bl.a. oppfølging av det følgende, i stikkord:

- **Neteland:** terrassedører, reparasjon av dører, malearbeider
- **Tak-og-beslag:** tetting av flere taklekkasjer langs møne, rundt vinduer og tekniske oppstikk (ventilasjon)
- **Bakgård m/Oslo entreprenør:** skadesak over Baandfabrikens næringsseksjon
- **Juridisk tvist, forsikringssaker** (bl.a. ifm. nevnte skadesaker)
- **Innkjørsel, kjeller:** slutføring av arbeider etter nytt innkjørsel, betongbæring, m.fl.
- **Teknikk:** ventilasjon, varme, vann, elektronisk systemer m.fl.
- **Interna:** Vaktmester, renhold, kommunikasjon med beboere og bidrag til problemløsning ifm. hasj/røyk/støy/musikk m.fl.; organisere dugnad og samarbeid med de andre styrene rundt bakgården

Møter:

Styret har etter årsmøtet 30.4.2024 hatt totalt følgende 14 møter:

- 16. mai styremøte
- 18. juni styremøte
- 10. juli styremøte
- 11. juli styremøte for vedtak av felleskostnader
- 20. august styremøte
- 28. august felles styremøte m/LF og GBG
- 4. september felles sameiemøte til tomt 227/180
- 17. oktober styremøte
- 22. oktober felles styremøte m/LF og GBG
- 4. november styremøte
- 14. november (budsjettmøte med forretningsfører)
- 27. januar felles styremøte m/LF og GBG
- 28. januar felles styremøte m/LF og GBG
- 15. april (regnskapsmøte med forretningsfører)

Sammen med Lissefabrikken BRL og sameiet Gøteborggata 8, med elektronisk referatføring i Styreverrommet (vårt digitale styreverktøy), i 2024 og begynnelsen av 2025. Dette inkluderer vårt årlige regnskapsmøte med



forretningsfører i april 2025 pluss det årlige budsjettmøte i november 2024 – samt også flere uformelle møter og styreavklaringer underveis som ikke har blitt referatført i Styrerommet.

Styret har bestått av 4 styremedlemmer. Varamedlemmer ble ikke valgt for nåværende styreperiode. Vedtektene tilsier 4 styre- og 2 varamedlemmer, som velges på generalforsamling. Punktet om antall styre- og varamedlemmer i vedtektene tas opp som eget punkt på kommende årsmøte som i fjor.

Det er planlagt å videreføre felles styremøte kvartalsvis også fremover med referatføring via Styrerommets system. To av våre styremedlemmer har representert Baandfabrikken BRL i disse fellesmøtene. Sameiemøte til tomt 227/180 som ikke har et etablert styre tas ved behov med alle berørte andeler (inkl. lydstudio m.fl.).

Årsmøtet avholdes fysisk i år (15.5.2025 kl. 18.00 i Rodeløkka velhus, Tromsøgata 22B). Styret skal sikre demokratisk medvirkning uansett om årsmøte avholdes digitalt eller fysisk, helst med direkte samtale eller videomøte.

Arbeid ifm. hjemmesiden VIBBO, skilting og informasjon av beboere via Styretavla i hovedtrappehuset:

Kjell Hasthi har ansvar for oppdateringer og legger ut fortløpende informasjon («nyheter»). Kommunikasjonskanalen vår er VIBBO – kommentarer kan i tillegg også meldes til baandfabrikken@styerommet.no Styret jobber med raskere og bedre strukturert kommunikasjon, f.eks. med en kalender over kommende milepæler og datoer (som f.eks. dugnader), all kommunikasjon skal i hovedsak foregå via VIBBO (oppslag og meldinger), men kjappe direkte dialoger via sms eller mail for mer omfattende saker ved behov er mulig.

VIBBO (og supplerende «Styretavla» som fysisk skjerm i trappehus) informerer beboere om aktuelle saker og viktige meldinger. Styret har som målsetting å varsle i forkant om alle arbeider som medfører støy eller påvirker beboerne på annen måte. Styret følger fortløpende opp tekniske problemer (som f.eks. signalfeil eller manglende kontakt til Styretavla).

Borettslagets husordensregler.

Styret har mottatt flere klager om sjenerende musikk og støy også i år. Styret har gjentatte ganger minnet beboerne om at vi må ta hensyn til hverandre, bl.a. via Styretavla. Ved konkrete klager sendes det ut varsler fra Styret etter gjeldende regler om mislighold etter beboeren har tatt et løsningsforsøk selv. Styret deler ut vibrasjonsdempere til vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner. Reglen om korttidsutleie er i samsvar med gjeldende regler og tilsvarende punkt er lagt inn i husordensreglene.

Det har også kommet inn klager om sjenerende lukt av røyk/hasjrøyk både utenfra balkonger/svalgang og via ventilasjonsanlegget. Det kan virke som om dette har bedret seg etter varsler og informasjon.

Vi har ikke opplevd samme problemet med forsøpling/tilgrising i heis og felles arealer som i forrige styreperiode eller problemer som tyveri bl.a. i bodområde, etablering av kameraovervåkning vurderes derfor på nytt kun om slike problemer skulle oppstå igjen i fremtiden, også med blick på budsjettering og felleskostnader.

Bæresystem og konstruksjoner

Dekket og bærende konstruksjon i garasjeinnkjøringen ble totalrenovert denne styreperioden. Dette etter omfattende oppfølging ifm. råttent bjelkelag ved innkjørsel til p-kjeller over bodene våre inkludert skadeundersøkelse, midlertidig sikring og strakstiltak, oppfølging mot byggemyndigheter, ansvarlige konsulenter (statiker, brannkonsulent) og utførende (entreprenør) samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameiet. Informering av beboere og p-plass-eiere. Flere i Baandfabrikken BRL måtte helt eller delvis tømme bodene sine i forbindelse med arbeidene. Her har det også vært nødvendig etterarbeid og maling på grunn av fukt i trapperommet i nordre del, samt å få på lys etter at sensor sluttet å virke.



Det ble også, uavhengig av skaden ved garasjeinnkjøringen, oppdaget svikt i konstruksjon i gangen mellom de to delene med boder. Dette er også utbedret.

Ventilasjon

Etter at service av ventilasjonsanlegget ble gjennomført i forrige styreperiode, fulgte styret opp diverse punkter ifm. innregulering, fortløpende optimering og fjerning av feil som oppsto underveis. Herunder ventilasjon på taket (med 1 ny viftermotor og ny styring i heisteknikk-skapet i 5. et. etter service/kontroll til alle øvrige takviftere; Service av styring til de eldre viftere i teknisk rom, Service til viften i kjeller-bodomsråde samt viften i rømningstrapphuset m.fl.).

Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimal, men av systematisk årsak (pga. hybrid ventilasjon) er det ikke mulig å endre det.

Ventilasjonsstyringen i kjelleren vil bli fulgt opp med vanlige serviceintervaller: klokkestyring og styreregulering fungerer standardmessig (trinn 3 på dagen og 2-3 på natten for de fleste viftere, trinn 5 skal ikke brukes overhodet og trinn 4 skal unngås pga. økt slitasje og støy). På sikt blir takviftemotorer byttet ut til nye datastyrte modeller ved behov når de skulle vise problemer de årene fremover.

Serviceavtale følges opp med KBS også de årene fremover.

Heis

Enkelte nye problemer, bl.a. med skadet heisknapp, ble fulgt opp etter avsluttet større vedlikehold (som inkluderte bytte av heiswirene, drivskive, heisalarm), heisen er i god tilstand igjen etter utvidet service.

Vi har serviceavtale med Orona for heisen, og service har blitt fulgt opp.

Terrassedører

Etter en vurdering av skadeomfang og budsjettsituasjonen ble de balkong-/terrassedørene som hadde størst behov reparert og de som ikke lot seg reparere skiftet av Byggmester Neteland. Dette medførte høye kostnader for fellesskapet, men var teknisk nødvendig vedlikehold. Vi fortsetter å følge opp status av dørene med målet om å sikre varige løsninger, minimere skaderisiko og ta hensyn til et stramt budsjett.

Det er i tillegg gjennomført sjekk og småreparasjon av inngangsdører og vinduer i alle etasjer der det har vært behov.

Skadedyr

Kartlegging av skjeggkre ble gjennomført i tidligere styreperioder (behandling med åte i fellesarealer og berørte leiligheter fra Anticimex). Styret følger med utviklingen også de årene fremover og planlegger nye kartlegginger og nye runder etter behov. Styret oppfordrer beboere om å gi beskjed dersom de observerer skjeggkre slik at vi kan gjennomføre behandling så raskt som mulig.

Vedlikeholdsarbeider

- Styret har siden 2020 jobbet med avdekket vanninntrenging i hovedtrappehus – inkludert tiltattede regnrenner og nedløp på svalgangene, samt mindre utbedringer mot lekkasjene. Omfattende byggeteknisk nødvendig renovering ble utført. Resterende arbeider (skader i pusset fasade m.fl.) følges opp også i neste periode etter vurdering av borettslagets totaløkonomi. Dette gjelder særlig svalgang i 5. etasje som diskutert allerede i forrige årsmøte (Styret har bedt 4 aktører å levere et tilbud med målet å få dette utført rundt sommeren inkl. fungerende varmekabler med smart sensorstyring (temperatur- og fuktensor) for å minimere skyhøye strømkostnader om vinteren og sikre mer pålitelig drift og sikker ferdsel der oppe.

- Oppdaget lekkasje i taket over leilighet 33 ble løst i samarbeid med Tak-og-beslag AS. Fagmessig blikkenslagerarbeid erstattet «løsningen» fra Villavent (som bare hadde montert treplater i sin tid) rundt takviften, videre uttetheter rundt takvinduene i det bratte partiet opp mot møne ble løst uten behov for stillas



og uten å skifte ut hele taket som var en stor besparelse for felleskapet.

- Maling av vinduer og dører, spesielt mot fasaden i Teglverksgata er ønskelig og vil bli nødvendig til å ta vare på treprofilene, men prioriteres foreløpig ikke pga. anstrengt budsjett.

- Vedlikehold og investeringer tas alltid først etter en grundig vurdering av fordeler og ulemper med å utsette tiltak, generell budsjettutviklingen og stigende drifts- og vedlikeholdskostnader. Hensikten er å begrense økningen av felleskostnader med valg av bedre lånevilkår (bl.a. «grønne lån» som belønner miljøvennlige tiltak som solceller som ikke bare kan senke felleskostnader, men også individuell strømrøgning), å følge med på rentesats og generelt økte kostnader til strøm, fjernvarme som er fast knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generelt vedlikehold. Det vurderes også å etablere individuell måling av fjernvarme/varmtvann per leilighet, men det er ikke sikker at dette er teknisk mulig og det må følges opp med felles styremøte sammen med GBG+LF.

- 5-års-EL-kontroll ble utført i 2024. De avvik som ble avdekket og kontroll med termografering blir fulgt opp sammen med Elektrofagmannen AS – kostnadene for kontroll av felles system fordeles etter fordelingsnøkkel med boselskapene i LF og GBG. Dette følges opp etter vanlig rutine også de årene fremover.

- Problemer med våtrom og varme (spesielt ikke-fungerende radiatorer) ble fulgt opp med beboere, Styret koordinerte felles gjennomgang av Andersen & Larsen i berørte leilighetene, selv om det ikke er grunnet fellesanlegg og dermed er eierens ansvar.

- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborgsgata og parkeringssameiet også i årene fremover. Sameiet har gjennomført omfattende oppgradering av taket over lydstudioet i felles bakgård for å tette lekkasjene i områdene over Baandfabrikens næringslokaler i tilslutning til Lissefabrikkens boder. Sameiet har kommet til enighet inkludert næringslokalenes eiere om løsningen uten videre behov for oppfølging med lydstudioets advokat og fare for tvist som tidligere ble meldt inn i fjorårets årsberetning ble avverget.

- Elektrisk og elektroniske installasjoner og adgangskontroll: våre 3 parallelle systemer med brikkesere (til elektroniske transpondernøkler), Unloc (nøkler på mobilen som back-up til de fleste felles døråene) og Tidomat (calling-anlegg) fungerer stort sett bra og støtter hverandre. Dør til hagen har beholdt mekanisk låskasse, dør til postrommet og rømningsstrapphus skal også få mekanisk låskasse tilbake som fysisk back-up hvis all elektronikk skulle svikte. Batteribytte til ikke strømtilkoblede lås (Scantron Sensolock m/vandalskjold og enklere Danalock i teknisk rom/vaktmesterrum) har medført problemer og skal følges opp med ny vaktmester (og andre aktører ved behov: AccessPartner / Porttelefonssystemer AS). Styret har fulgt opp problemer med abonnement (Tidomat), sikringer som hadde gått og medført nedetid til adgangskontroll/Unloc og porttelefoner.

Brannsikring og HMS

Brannkonsulent ble engasjert til utarbeidelse av ny branninstruks som vises nå på Styretavla og papir i postrommet. Videre oppfølging for forbedringer med brannkonsulenten etter behov også de årene fremover.

Styret følger opp fortløpende de elektroniske HMS-skjemaene som er lagt inn i Styrerommet. Som del av disse rutinene fylles det ut dokumentasjon og planlegges bl.a. distribusjon av egenkontrollskjema for brannsikkerhet og batterier til brannvarslere.

Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboer har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr. Hjemmesiden ble oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere innen 2025. Beboere varsles at det ikke skal settes brannbare materialer og annet som kan blokkere ferdsel i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av rot som igjen og igjen samler seg opp i trappehusene).

Spyling av rør



Årlig vedlikeholds-spyling foretas på dugnadsbasis (spyling med 2 flasker Mudin eller lignende etter bruksanvisning med varmt vann per leilighet som gjennomføres samme dag etasjevis i tett tidsfølge: først 1. så 2. 3., 4. og til slutt 5. etasje spyles). Dette er lagt inn i vedlikeholdsplanen, ny vaktmester kan følge opp med egnet spylingsvæske til neste spyling i løpet av 2025. Beboere oppfordres til å rense sluk inkludert innsats(!) minst to ganger i året.

TV og internett til leiligheter som er med i kollektivavtalen

Pågående avtale med Globalconnect fungerer overordnet bra etter mange år med problemer, Styret jobber fortsatt for at alle leiligheter får en moderne Wifi6-ruter med mulighet for at GC kan fjernstyre og feilsøke helt inntil rutere. Det skal verifiseres at modem til de 2 kontaktene i p-kjelleren også ble byttet til ny hjemmesentral. Bytte til en annen leverandør vurderes ikke før noen år har gått

Avtale med Riks-TV vurderes på nytt, uavhengig av internett som beholdes, i kommende styreperiode etter tilbakemeldinger fra beboere.

NB!: ingen ytterligere synlige ledninger skal installeres i trapphuset.

Samarbeid med Sameiet:

1. Dugnader

Det ble gjennomført dugnadsarbeider 26.4.2025 sammen m/LF og GBG og 1.5.2025 med innsats fra beboere i Baandfabriken. Dugnad i 2025 fokuserte på maling av søppelrommet, stell av uteområder, dekkbark av plantekasser og beising av treplattung i bakgården (som skal gjennomføres årlig eller minimum annethvert år).

2. Innregulering av varmeanlegg

Inva følger fortløpende opp med serviceavtale på felles varmeanlegg. Ingen nye klager om lyder ble mottatt. Forebyggende tiltak mot legionella ble diskutert og beboere minnes om årlig spylrutiner med rennende varmt vann etter sommeren med potensielt fare for legioneller etter lengre ferietider hvor vannet ble stående. Det er ikke vurdert ytterlige tiltak i sameiet.

3. Elektronisk låssystem Unloc/nøkler

Systemet er satt i full drift til felles dører. Beboere er varslet om delingsrutiner. Databasen skal renskes av Styrene fortløpende (verifisering av Styret hvilke nøkler er i bruk med 11-sifret kode fra alle leiligheter, alle andre nøkler fjernes fra databasen). Se ellers punktet om bygningsmessige vedlikeholdsarbeider og batteribytte over.

4. Ladestasjoner i parkeringskjeller / teknisk anlegg

Oppfølging av vedlikehold ifm. felles teknisk rom som har sammenheng med el-bil-ladeanlegget etter behov (5-årskontroll m.fl.).

5. Sprinkleranlegg

Nødvendige felles tiltak er gjennomført. Rodelokka parkeringssameie og Baandfabriken vurderes fortsatt separert, kostnadene må fordeles etter riktig fordelingsnøkkel. Deling i to uavhengige systemer tas opp når arbeider blir aktuelt i fremtiden, dvs. når sprinkleranlegget må tappes for vann en dag!

6. Kostnadsfordeling for felles-utlegg til Lissefabrikken

Styret har fått enighet om de forskjellige fordelingsnøkler med Lissefabrikken, Gøteborggata, Kiwi, meglere, parkeringssameie og næringsseksjon innenfor Baandfabriken. Det var flere diskusjoner i borettslagene om kostnadsfordeling, ikke på forhånd avtalte bestillinger og hvilken fordelingsnøkkel som skal brukes. Baandfabriken kommer ikke lenger til å godkjenne flere slike prosesser uten skriftlig avtale/bekreftelse/enighet



om det på forhånd i felles styremøter. I tillegg skal alle fordelingsnøkler gjennomgås også med tanke på sameieavtale og bl.a. næringslokale i Baandfabriken er med.

7. Studenthybler/leiligheter i 3-5 et. i kontorlokaler til Freia mot våre fellesarealer.

Sjenerende lyd fra vifter på taket ble dempet i 2020/21 med lydfelle, som ble akseptert så lenge lydnivået vedvarer over tid. Resultatet er ikke optimalt.

Blendende lys ble stort sett byttet til mindre sjenerende lysarmaturer på vår bekostning.

Punktet med lyd+lys er fortsatt varierende og forblir dermed fortsatt stående også i fremtiden til oppfølging av Styrene.

8. Revidert sameieavtale

Det ble avtalt å starte med et overblikk for mulig revisjon av sameieavtale med alle parter – dette er potensielt en tung juridisk vanskelig sak, bl.a. er næringslokalene og parkeringssameiet også tilkoblet vårt fellesanlegg som ikke er del i nåværende avtale. Teknisk rom og fellesarealer i tilknytning til dette skal i tillegg være utseksjonert som en egen seksjon etter at avtalen er inngått.

9. Elektroanlegg

Styret fulgte opp service med Elektrofagmannen – inkludert sjekk av felles anlegg og lukking av avvik (effektbrytere m.fl.), egen elektriker til byggearbeidene følges videre opp. Se 5-års-kontroll

Bevegelsessensor i bodområde ble erstattet, lampe i 2. etasje som muligens ble skadet ved inn-/utflytting ble erstattet.

10. Kjøling/ventilering av tekniskrom

Funksjon av kjøling av teknisk rom trenger en service, det er meldt økt varme i sommertider. Dette ble tatt opp felles styremøte og følges opp før sommeren.

Ventilasjon i Baandfabrikens boder ble forbedret etter KBS's service av vifteren ut mot passasje fra Teglverksgata inn mot bakgården. Vaktmester har ordnet viftehatte.

11. Renhold, trappevask, vindusvask og vaktmestertjenester

Vaktmester + renhold: ny avtale med Nova er inngått. Målet er å ha samme firma til både Lissefabrikken, Gøteborggata og Baandfabriken.

Årlig vindusvask ble bestilt felles til sameiet for de høye vinduene mot Teglverksgata via Anders Haneborg (som alltid før 17. mai), resultatet ble bra. Nova påpeker at de også kan utføre tjenesten, slik at vi kan sammenligne tilbud neste år.

12. Renovasjonsetaten (REN)

REN har vært på besøk i 2018 for å se på grad av avfallssortering i BRL og har sendt ut et skriv til beboerne. Dette gjelder fortsatt. Styret oppfordrer beboere fortsatt til å kildesortere så mye som mulig og ta nytte av Sofienbergarken mini-gjenbruksstasjon. Papir må brettes sammen, ingenting kan settes bort løst i søppelrommet.

13. Forsikringsavtaler

Felles styremøte har besluttet at det ble hentet inn tilbud via «OBOS-fordelsordningen» fra flere selskaper, dette følges opp. Nåværende avtale med TRYG til Baandfabriken og parkeringssameiet er problematisk ift. budsjettet og erstatningsvilkår. Alle meldte skader skal loggføres i Styrerommet med forsikringsselskapets saksnummer.



14. Digitalt arkiv (Styrerommet, FDV-informasjon)

Styret viderefører opprydding i borettslagets arkiv – nye funksjoner i styrerommet.no tas i bruk, og informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold samles etterhvert digitalt (overføring fra permene i styreskapet i teknisk rom gjøres fortløpende).

15. Felles bakgård og felles takterrasse

Dverguru som erstattet bambus i Baandfabrikens plantekasser er i god forfatning. LF følger opp ansvar for deres plantekasser m/barlind, de døde i stor grad, noe som Grøntmiljø ikke tok ansvar for. BF og GBG var ikke villige å betale en tredje gang for det. I Baandfabrikens plantekasser har vi plantet dverguru som viste seg å ha en høyere herdighetsklasse

Felles grøntområder følges opp med Grøntmiljø som kommer 4 ganger i året for stell av bakgård og takterrassen, for reparasjon av tre-blomsterkassene og individuelt avtalte beplantninger. 2x3 japanske kirsebærtrær ble plantet på de to jordhaugene (toppene). Ev. insektsangrep på bladene observeres nøye. Blader fjernes fra bakken til våren (mulige egg til insekter)

Klatrehortensier, som dessverre ble fjernet pga. LF's arbeider, skal erstattes.

Organisering av et felles dyrkelag m/LF,BF og GBG er under utredning med mulig etablering av plantekasser/tønner på grusområde foran Baandfabrikens leiligheter. Først etter interessenter har organisert og forpliktet seg til stell kan dette vedtas i et felles styremøte, BF har «vetorett» til den estetiske utformingen siden de vil stå foran våre leiligheter, på lik linje som LF bestemmer over de plantekassene med barlind foran deres rekke med leiligheter på nedre plan i bakgården.

Fjerning av ubrukte sykler ble som vanlig gjort i forbindelse med vårdugnaden.

16. Søppelhåndtering og sykkelparkering

På grunn av økt behov for sykkelparkering slik at ikke fellesområder inne og på svalgang tas i bruk, ser vi på mulighet for sykkelstativer i Teglværsgata og i søppelrommet (som lukket «sykkelhotell») i samarbeid med GBG og LF, søppelrommet kunne eventuelt frigjøres om det etableres underjordiske søppelcontainere i Teglværsgata (konsekvenser ifm. påvisning av infrastruktur, kostnader og søknadsbehov utredes i samarbeid med felles styremøtene m/LF+GBG). Dette grepet ville også løse støybelastning ifm. søppeltømming og eventuelt senke renovasjonskostnadene.

4.5.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Baandfabriken Brl

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M8PQZ-R5BND-QXPQZ-47HZ5-YTZ56-3XTZY



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 16:21:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M8PQZ-R5BND-QXPQZ-47HZ5-YTZ56-3XT2Y

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



**BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-166 985	331 968
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 555 656	1 909 329
Tillegg for nye langsiktige lån	16	981 615	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-985 679	-1 317 108
Red. annen langs. gjeld			0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 075 766	-1 091 174
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		475 826	-498 953
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	308 841	-166 985
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		720 669	532 267
Kortsiktig gjeld		-411 828	-699 252
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	308 841	-166 985



BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 796 861	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 105 301	3 672 823	4 033 000	4 450 000
Andre inntekter	3	26 854	96 531	13 160	13 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 929 016	3 769 354	4 046 160	4 463 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 906	-6 450	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 105	-96 965	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-28 419	-26 638	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-564 556	-516 411	-1 447 500	-614 000
Forsikringer		-222 386	-109 924	-118 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-357 390	-316 242	-366 160	-417 000
Energi/fyring	10	-584 670	-601 035	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 354	-227 687	-219 000	-228 000
Andre driftskostnader	11	-254 516	-206 871	-184 000	-193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 550 451	-2 279 373	-3 080 810	-2 503 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 378 565	1 489 980	965 350	1 960 000
Innbetalt andel fellesgjeld		3 075 766	1 091 174	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 454 331	2 581 154	965 350	1 960 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 298	14 363	0	0
Finanskostnader	13	-901 973	-686 189	-450 000	-892 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-898 675	-671 826	-450 000	-892 000
ÅRSRESULTAT		3 555 656	1 909 329	515 350	1 068 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 555 656	1 909 329		



BAANDFABRIKEN BRL ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 574 400	75 574 400
SUM ANLEGGSMIDLER		75 574 400	75 574 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 620	672
Forskuddsbetalte kostnader		185 053	111 949
Andre kortsiktige fordringer		0	1 771
Driftskonto OBOS-banken		477 362	417 263
Sparekonto OBOS-banken		633	611
SUM OMLØPSMIDLER		720 668	532 267
SUM EIENDELER		76 295 068	76 106 667
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	15	47 201 629	43 645 973
SUM EGENKAPITAL		47 205 629	43 649 973
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 747 612	19 827 442
Borettsinnskudd		11 930 000	11 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 677 612	31 757 442
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 616	49 814
Leverandørgjeld		114 210	281 289
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		108 582	126 838
Påløpte avdrag		0	207 098
Annen kortsiktig gjeld	17	123 419	34 213
SUM KORTSIKTIG GJELD		411 827	699 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 295 068	76 106 667
Pantstillelse	18	78 743 750	77 743 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2025
Styret i Baandfabriken BRL

Marco Schön /s/

May Elisabeth Riksen /s/

Helge Thorstvedt /s/

Kjell Magne Hasthi /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt

långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 919 303
Kapitalkostnader IN II	1 101 626
Kapitalkostnader IN I	809 584
TV/Internett 2	95 321
TV/Internett	88 157
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 520
Reg.kapitalkostnader IN II	-34 825
Reg.kapitalkostnader IN I	-79 525
Overført til kapitalkostnader	-1 796 861
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 105 301

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering	12 595
Tilbakebetaling Lynet Internett AS	8 531
Elbil	4 478
Nøkler	1 250
SUM ANDRE INNTEKTER	26 854

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 113, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 906.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 419
SUM KONSULENTHONORAR	-28 419

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

Drift/vedlikehold bygninger	-459 100
Drift/vedlikehold VVS	-2 422
Drift/vedlikehold elektro	-2 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-413
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 531
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 072
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-15 915
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-564 556

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 523
Vann- og avløpsavgift	-243 867
Renovasjonsavgift	-111 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 390

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-97 645
Fjernvarme	-487 025
SUM ENERGI / FYRING	-584 670

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-8 550
Vaktmestertjenester	-74 338
Renhold ved firmaer	-103 425
Andre fremmede tjenester	-63 264
Andre kostnader tillitsvalgte	-113
Andre kontorkostnader	-1 003
Porto	-425
Bank- og kortgebyr	-2 877
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 516

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 158
SUM FINANSINNTEKTER	3 298

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-899 814
Renter på leverandørgjeld	-30
Andre rentekostnader	-500
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 628
SUM FINANSKOSTNADER	-901 973

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	75 574 400
SUM BYGNINGER	75 574 400

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.227/bnr.564

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	40 837 346
Egenkapital fra IN tidligere år	24 683 779
Egenkapital fra IN i år	3 075 767
Reduksjon EK fra IN	-21 395 263
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 201 629

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken HUS301

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-63 645 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	39 945 898
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	411 414
Nedbetalt tidligere, IN	16 081 369
Nedbetalt i år, IN	1 477 079
Restgjeld til banken pr 31.12.2024	-5 729 240

Husbanken lån 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007	-30 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 125 634
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	557 546
Nedbetalt tidligere, IN	8 602 410



Nedbetalt i år, IN	1 598 688	
Restgjeld til banken pr 31.12.2024		-8 115 722
OBOS-banken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-2 000 000	
Økning i 2024	-981 615	
Nedbetalt tidligere	62 247	
Nedbetalt i år	16 719	
		-2 902 649
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 747 611

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

IN-Avregning		-123 283
Uidentifiserte banktransaksjoner		-136
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-123 419

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 930 000
Pantelån	16 747 612
Beregnete IN-forpliktelser	6 364 283
TOTALT	35 041 895

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

Bygninger	75 574 400
TOTALT	75 574 400



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 1154 Selskapsnavn: BAANDFABRIKEN BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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