



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 927 876
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BORETTSLAGET INDUSTRIGRIG 30
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 272	651 233
Sum inntekter		676 272	651 233
Kostnader			
Lønnskostnad	3	6 000	6 846
Annen driftskostnad	3	652 566	492 148
Sum kostnader		658 566	498 994
Driftsresultat		17 706	152 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 631	11 293
Sum finansinntekter		13 631	11 293
Annen finanskostnad		103 403	61 116
Sum finanskostnader		103 403	61 116
Netto finans		-89 772	-49 823
Resultat før skattekostnad		-72 066	102 416
Årsresultat		-72 066	102 416
Totalresultat		-72 066	102 416
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-72 066	102 416
Sum overføringer og disponeringer		-72 066	102 416



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		608 345	608 345
Sum varige driftsmidler		608 345	608 345
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		608 345	608 345
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 750	14 067
Sum fordringer		26 750	14 067
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		394 027	333 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		394 027	333 636
Sum omløpsmidler		420 777	347 703
SUM EIENDELER		1 029 122	956 048

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 314 893	1 242 828
Sum opptjent egenkapital		-1 314 893	-1 242 828
Sum egenkapital		-1 313 893	-1 241 828
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 996 392	1 869 697
Øvrig langsiktig gjeld		315 000	315 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 311 392	2 184 697
Sum langsiktig gjeld		2 311 392	2 184 697
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 221	456
Leverandørgjeld		3 920	12 653
Annen kortsiktig gjeld		14 482	70
Sum kortsiktig gjeld		31 623	13 179
Sum gjeld		2 343 015	2 197 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 029 122	956 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410741

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 927 876
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 952 927 876
AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 272	651 233
Sum inntekter		676 272	651 233
Kostnader			
Lønnskostnad	3	6 000	6 846
Annen driftskostnad	3	652 566	492 148
Sum kostnader		658 566	498 994
Driftsresultat		17 706	152 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 631	11 293
Sum finansinntekter		13 631	11 293
Annen finanskostnad		103 403	61 116
Sum finanskostnader		103 403	61 116
Netto finans		-89 772	-49 823
Resultat før skattekostnad		-72 066	102 416
Årsresultat		-72 066	102 416
Totalresultat		-72 066	102 416
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-72 066	102 416
Sum overføringer og disponeringer		-72 066	102 416



Organisasjonsnr: 952 927 876
AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		608 345	608 345
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		608 345	608 345
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 750	14 067
Sum fordringer		26 750	14 067
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		394 027	333 636
Sum omløpsmidler		420 777	347 703
SUM EIENDELER		1 029 122	956 048
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 314 893	1 242 828



Sum opptjent egenkapital	-1 314 893	-1 242 828
Sum egenkapital	-1 313 893	-1 241 828
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 996 392	1 869 697
Øvrig langsiktig gjeld	315 000	315 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 311 392	2 184 697
Sum langsiktig gjeld	2 311 392	2 184 697
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 221	456
Leverandørgjeld	3 920	12 653
Annen kortsiktig gjeld	14 482	70
Sum kortsiktig gjeld	31 623	13 179
Sum gjeld	2 343 015	2 197 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 029 122	956 048



Organisasjonsnr: 952 927 876
AL BORETTSLAGET INDUSTRI 30

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



Agenda Årsmøte - torsdag 02 mai 2024 kl. 19.00. Sted: Industrigata 30, 4. etg.

Dagsorden, orienterings- og beslutningssaker med basis i lovpålagte saker og innkomne saker fra andelseierne:

1. Konstituering
2. Årsrapport for 2023
3. Regnskap for 2023
4. Budsjett for 2024
5. Orienteringssaker og innkomne saker:
 - a. Opplysning og salg og kjøp av boenheter og velkommen til to nye husstander.
 - b. Fått installert nye dører til bakgård og beskåret almetrær. Se årsrapport.
 - c. Videreført avtale om bygningsforsikring med forsikringsleverandør. Se årsrapport.
6. Beslutningssaker
 - a. **Valg av nytt Styre for to år (2024-26)** med mulighet for gjenvalg i to nye år (2026-2028) for nye styremedlemmer i 2024. Nominerte til styreverv er Janneke T. Marino, Thomas Leistad og Trond Hjorteland. Janneke tar gjenvalg i to år, Thomas og Trond har sagt seg villig til å påta seg styreverv fra og med årsmøtet i 2024. Grete L. Meyer trer ut av Styret da hun har solgt sin beboerandel.
 - b. **Styreonorar vedtas** økt med 10% til 6600,- og fordeles likt på de tre styremedlemmene.
 - c. **Beslutning om utskiftning av dobbeltdør** fra bakgård i 2024. Som foreslått på årsmøtet 3. mai 2023 og diskutert på ekstraordinært årsmøte 20. juni 2023 er det innhentet tilbud på FT-godkjent dobbeltdør inn til hovedtrappeløp fra bakgården for oppgradering i 2024. Om vi ikke velger antikk utforming, men klarer oss med en enklere dobbeltdør vil det ligge innenfor rammen av 100.000,- inkl. mva. ferdig installert. Finansiering av døren tas over felleslånet som ble vedtatt utøket i 2023 med dette formål for øye. Hovedinngangsdører til 8 leiligheter og vinduene i baktrappene vurderes utskiftet som et større prosjekt som del av tilpasning til nye, strammere EU-krav til energieffektivitet for boliger og boligsam-eier og vil i tillegg gi økt trygghet for beboerne (innbrudd, brann). I denne sammenheng vil det bli utredet om vi kan få subsidiert investeringen fra ENOVA. Dette forutsetter stor nok energieffektiviseringsgevinst og en forutgående kartlegging fra sertifisert leverandør.
 - d. En enkelt sak har kommet inn fra andelseiere innen innmeldingsfristen 22.4.2024. Det gjelder **bruk av vår felles utebod** til sykkelparkering. Den frigjøres fra utleie fom 1. juni 2024.
7. Vedlegg til innkallingen:
 - Årsrapport med revidert regnskap for 2023 og budsjett for 2024
 - Revisors beretning for 2023 (ligger også integrert i årsrapporten)

Dersom din andel ikke har anledning til å møte på årsmøtet, ber vi om en tilbakemelding på dette.

Vi oppfordrer da til å gi en annen beboer alternativt en annen person fullmakt til å møte på dine vegne og avgi stemme. Dette kan gjøres ved å sende en e-post til en i Styret med informasjon om navn, hvilken andel det gjelder og hvem det er gitt fullmakt til.

Vel møtt!

Hilsen Styret



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Janneke Tranås Marino	Industrigata 30
Styremedlem	Grete Meyer	Hartmanns Vei 6 B
Styremedlem	Aleksander Stavran Aas*	Industrigata 30

*Aleksander Stavran Aas har solgt sin andel og flyttet ut av Borettslaget og går formelt ut av Styret med virkning fra 2.5.2024.

Det var ikke Styrevalg i 2023. Styret sitter for to år ad gangen, med mulighet for gjenvalg i to nye år fra 2024. Tre boenheter ble solgt i 2023 (Wallin, Berntzen og Kibsgaard) og én står for salg i 2024 (Meyer). Det betyr at nye styremedlemmer nomineres til styreverv i år.

Valgkomiteen - nominering

Styreleder, Janneke Tranås Marino, stiller til gjenvalg i Styret for to nye år samtidig som to nye beboere er nominert til valg, Thomas Leistad og Trond Hjorteland. Dersom det er alternative nominasjoner til styreverv, må disse spilles inn til Styret innen saksfristen til Årsmøtet. Styrevalg foretas der, og nytt Styre konstitueres med virkning fra 2. mai 2024.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 40550555 og e-post jannekemarino@gmail.com. Se AL Borettslaget Industrigata 30 sin Facebook-side for løpende informasjon. Du kan eventuelt også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. 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.

Utvalg/komiteer

Dugnadsansvarlig: Mette Sørli (H0401)
Brann og HMS-ansvarlig: Rune Nøstvik (H0401)

Generelle opplysninger om AL Borettslaget Industrig 30

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

AL Borettslaget Industrig 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952927876, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

215 91

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. AL Borettslaget Industrig 30 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Året 2023 har vært et år uten store hendelser og med relativt begrensede oppgraderingskostnader for borettslaget.

1. Vi hadde ny brannversinspeksjon fra Branntek rundt nyttår der vi tok opp saken med sprinkelanlegget som opprinnelig ble installert i én av loftsleilighetene uten at det forelå/foreligger pålegg om dette. Kravet er at det må være to rømningsveier fra alle boenheter, og det kravet tilfredsstilles ikke for den minste leiligheten på loftet. Etter inspeksjonen ble det avklart at sprinkelanlegget lett kan deaktiveres, da det i dag utgjør en vannlekkasjefare slik det er satt opp - og ikke tilfører verdi til brannsikkerheten i bygget uten betydelige ekstrainvesteringer også i den andre loftsleiligheten. Alternativ 1 er å tilleggsprinkle den andre loftsleiligheten i 5. etg. med prosjektering, vannsensorer og sentraloppkobling i begge loftsleilighetene. Dette ville koste godt over 100.000, -. Da sprinkling i tak ikke er et krav dersom man har gode nok rømningsveier, er en alternativ løsning utredet; Alternativ 2 er å deaktivere anlegget for å unngå lekkasjefare, og heller installere påkrevet ny rømningsvei fra den minste loftsleiligheten (H0502) som i dag bare har én slik rømningsvei. Det er snakk om å installere stigeledd og rekkverk over til annen takterrasse (H0402), for deretter å melde dette til Plan- og Bygningsetaten. Rapporten blir gjennomgått på årsmøtet av vår Brann- og HMS-ansvarlig. Vi minner ellers om at alle må gjennomgå og signere HMS-sjekklisten årlig.
2. Som besluttet på årsmøte før pandemien og tatt opp igjen som sak, og besluttet, i mai 2023 ble det i juni 2023 gjennomført en kritisk tetting av gulvet på den midterste takterrassen med ny membran, varmekabler, støp, fliser og blikk oppunder panel og ut på flis på. Det var svakheter i den opprinnelige tekkingen og de to andre terrassene har av denne grunn blitt utbedret. Det ble et opphold i arbeidet pga pandemien, så den siste terrassen gjensto å utbedre. Rehabiliteringsbehovet skyldes ikke manglende vedlikehold fra beboere, men opprinnelige svakheter og det tilligger borettslagets felles ansvar å forebygge lekkasjeskader når man kjenner til slike svakheter. Forsikringen dekket ikke skaden og muligheten til å klage på det opprinnelige arbeidet var foreldet. Arbeid og materialer beløp seg til 115.000,- inkl. mva.
3. Som besluttet på årsmøtet i mai 2023 er det i høst blitt installert to nye dører inn til baktrappene i bakgården (dørene er levert av Optimera). Det beløpet seg til på 31.475,- inkl. mva. Installasjonskostnader kom i tillegg på 23.439,- inkl. mva. som inkluderte innsetting av to dører, to dørhåndtak, dørstopper, nye lister og utforing rundt dør, samt deler til dørsylinder. Lån ble vedtatt opptatt på årsmøtet i 2023 for å dekke kostnadene til slik oppgradering av fellesarealene, og videre planer foreligger.
4. I samarbeid med Majorstuveien 17a har vi i høst fått beskåret de to almetrærne som står sammen med forankring på hver sin tomt. Dette ble gjennomført før vinteren for å hindre skade på bygningsmasse og for å forebygge spredning av almesyken. Det kom til sammen på 15.533,- inkl. mva. som innebærer selve jobben med beskjæring av to trær i topp/bredde inkl. veiskilting og parkeringsgodkjennelse via kommunen.
5. Styret videreførte i Q4-2023 avtalen som ble fremforhandlet av Østlandet forsikringsmegling AS til bedre vilkår med leverandør Gjensidige i Q4-2022. I løpet av 2024 vil vi si opp megleravtalen dersom vi får bedre direktevilkår fra forsikrings-selskapet.



6. Det er gjennomført vår- og høstdugnad i løpet av 2023. Trappevask er en oppgave som skal gjennomføres av beboerne løpende, i tråd med vedtektene. Trappevask er fremover ikke oppgave på dugnader. Det er satt opp et skjema nede i oppgangen der man noterer når man vasker (én gang i måneden per leilighet i sin del av trappeløpet).
7. Det er jevnlig problemer med låser i gamle dører, men utskiftning av låser på fire fellesdører med samme nøkkel vil ikke bli gjennomført før det er avklart når de aktuelle dørene skal skiftes ut. Se aktuell sak.
8. Opptak av låneramme med 400.000 ble enstemmig besluttet på ekstraordinært årsmøte 20. juni 2023 og innvilget av OBOS-banken. Deler av lånet, ca.130.000,- ble lagt til utbetaling sommer 2023, basert på fakturaer for oppgradering på tak. Resten skal utbetales senere (2024) etter oversendelse av nye fakturaer.

Vedlikeholdsplaner for kommende periode (1-3 år):

- I 2024 fortsetter prosjektet med installasjon av dobbeltdør med herdet glass (siste av tre dører) i bakgården.
- Beslutning omkring hovedporten ut mot gaten, hoveddørene inn til leilighetene og utskiftning av vinduer i baktrappene avventes til vurdering og kartlegging i 2024-25 med gjennomføring i 2025-26. Som følge av krav til energieffektivisering av bygg som er ventet fra EU vil vi vurdere et større dør- og vindusprosjekt. Oppgradering må skje for å tilfredsstille de nye lovkrav, øke funksjonalitet, redusere strømførbbruk, redusere innbruddrisiko og holde forsikringspremien under kontroll. Det er mulig å få støtte fra ENOVA under forutsetning av at prosjektet godtas og at det gir stor nok energieffektivisering. Av denne grunn kan det være en fordel å samle dette i ett større prosjekt for utskiftning av opprinnelige hovedinngangsdører (8 leiligheter), parallelt med utskiftning av de gamle, ordinære vinduene i baktrappeløp der en god del av energilekkasjen skjer (fra de øst- til vestgående vingene i bygget).
- Det planlegges jevnlig skylling av rør for å forebygge tetthet og lekkasjer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap på -72 066). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Dette skyldes primært nødvendig bygningsoppgradering, økte finanskostnader og økte kommunale avgifter. Disse har økt mer enn felleskostnadene i perioden, og derfor er felleskostnadene økt med 12% i 2024 som anbefalt av regnskapsfører i OBOS.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 25.000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte innkrevde felleskostnader (inflasjonsjustering).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nødvendige bygningsoppgraderinger på tak og dører som ikke var tatt høyde for i budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak generelle renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet rundt kr 100.000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av hoveddøren i bakgården. Dersom vi velger å starte en større dør- og vindusutskifting i perioden 2024-25 krever dette ekstraordinær innbetaling fra beboerne utover å trekke på lånerammen.

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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Borettslaget Industrigata 30.

Lån

AL Borettslaget Industrigata 30 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HTHEH-ZKECX-OUYY6-6FT85-1E3G1-DV8J6



AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30 ORG.NR. 952 927 876, KUNDENR. 4059

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		334 524	347 364	334 524	389 154
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-72 066	102 416	74 091	-22 846
Tillegg for nye langsiktige lån	13	2 011 206	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-1 884 511	-115 256	-109 000	-37 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		54 629	-12 840	-34 909	-59 846
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		389 154	334 524	299 615	329 308
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		420 777	347 703		
Kortsiktig gjeld		-31 623	-13 179		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		389 154	334 524		



AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30
ORG.NR. 952 927 876, KUNDENR. 4059

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	676 272	651 233	671 000	676 000
SUM DRIFTSINNEKTER		676 272	651 233	671 000	676 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-846	-846	-846
Styrehonorar	3	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	4	-7 309	-6 506	-6 500	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-26 711	-25 684	-26 968	-29 000
Konsulenthonorar	5	-7 750	-3 990	-4 200	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-233 088	-85 713	-57 500	-98 000
Forsikringer		-107 111	-122 279	-134 000	-135 000
Kommunale avgifter	7	-180 346	-161 205	-202 500	-203 000
Energi/fyring		-33 815	-38 266	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 080	-28 110	-31 500	-33 000
Andre driftskostnader	8	-25 355	-20 394	-19 795	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-658 566	-498 994	-529 809	-580 846
DRIFTSRESULTAT		17 706	152 239	141 191	95 154
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 631	11 293	12 100	0
Finanskostnader	10	-103 403	-61 116	-79 200	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 772	-49 823	-67 100	-118 000
ÅRSRESULTAT		-72 066	102 416	74 091	-22 846
Overføringer:					
Udekket tap		-72 066	0		
Reduksjon udekket tap		0	102 416		

Classified: General Business



AL BORETTSLAGET INDUSTRIG 30
ORG.NR. 952 927 876, KUNDENR. 4059

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	18 345	18 345
Tomt		590 000	590 000
SUM ANLEGGSMIDLER		608 345	608 345
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 082	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 668	14 067
Driftskonto OBOS-banken		393 258	332 888
Sparekonto OBOS-banken		768	748
SUM OMLØPSMIDLER		420 777	347 703
SUM EIENDELER		1 029 122	956 048
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Udekket tap	12	-1 314 893	-1 242 828
SUM EGENKAPITAL		-1 313 893	-1 241 828
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 996 392	1 869 697
Borettsinnskudd	14	315 000	315 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 311 392	2 184 697

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		8 482	0
Leverandørgjeld		3 920	12 653
Påløpte renter		10 428	456
Påløpte avdrag		2 793	0
Annen kortsiktig gjeld	15	6 000	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 623	13 179

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		1 029 122	956 048
Pantstillelse	16	2 850 000	2 775 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i AL Borettslaget Industrigt 30

Janneke Tranås Marino

Grete Meyer

Aleksander Stavran Aas

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for



avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	580 032
Eiendomsskatt	86 640
Ekstra kjellerbod	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	676 272

NOTE: 3**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 6 000.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 309.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Østlandet Forsikringsmegling AS	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-7 750

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 802
Drift/vedlikehold VVS	-121 136
Drift/vedlikehold elektro	-9 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 250
Kostnader dugnader	-647
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-233 088

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 654
Vann- og avløpsavgift	-31 689
Feieavgift	-1 275



Renovasjonsavgift	-60 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-180 346

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 399
Renhold ved firmaer	-9 349
Andre fremmede tjenester	-677
Andre kontorkostnader	-250
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 148
Velferdskostnader	-994
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 355

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 775
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 692
Andre renteinntekter	1 144
SUM FINANSINNTEKTER	13 631

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-43 339
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 487
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 577
SUM FINANSKOSTNADER	-103 403

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris, bokført verdi 1971	18 345
SUM BYGNINGER	18 345

Tomten er kjøpt.

Gnr.215/bnr.91

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

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 775 000	
Nedbetalt tidligere	287 615	
Nedbetalt i år	1 487 385	0

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-400 000	
Nedbetalt tidligere	17 688	
Nedbetalt i år	382 312	0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-2 011 206	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 814	-1 996 392

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 996 392****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-315 000
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-315 000****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-6 000
---------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-6 000****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	315 000
Pantelån	1 996 392
Påløpte avdrag	2 793
TOTALT	2 314 185

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

Bygninger	18 345
-----------	--------



Tomt	590 000
TOTALT	608 345

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76597065. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Planer om utskiftning av hoveddører og evt baktrappvinduer ila perioden 2024-2026.

Vi må regne med en gradvis tilpasning til EUs nye regler om energieffektive boliger (Bygningsenergidirektivet, EPBD) som ble ferdigforhandlet i EU 7. desember 2023. Den norske regjeringen kom nylig med en handlingsplan for energieffektivisering. Den angir omtrent samme ambisjon mot 2030 som kuttene EU nå har blitt enige om. Kilde: Huseiernes landsforening. Når vi vurderer oppgraderinger vil vi se om vi faller innunder etablerte støtteordninger fra ENOVA eller andre. Bankene vil i forbindelse med låneprosesser kreve at stadig flere bygninger kan vise høyere nivåer av energieffektivitet.