



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 683 847 | 2 417 798 |
| Sum inntekter | | 2 683 847 | 2 417 798 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 171 150 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 494 914 | 3 387 710 |
| Sum kostnader | | 1 666 064 | 3 524 630 |
| Driftsresultat | | 1 017 783 | -1 106 832 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 16 106 | 16 305 |
| Sum finansinntekter | | 16 106 | 16 305 |
| Annen finanskostnad | | 612 825 | 408 180 |
| Sum finanskostnader | | 612 825 | 408 180 |
| Netto finans | | -596 719 | -391 875 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 421 064 | -1 498 707 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 421 064 | -1 498 707 |
| Årsresultat | | 421 064 | -1 498 707 |
| Totalresultat | | 421 064 | -1 498 707 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 421 064 | -1 498 707 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 421 064 | -1 498 707 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 559 830 | 1 559 830 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 600 | 1 600 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 561 430 | 1 561 430 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 561 430 | 1 561 430 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 101 053 | 70 417 |
| Sum fordringer | | 101 053 | 70 417 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 675 | 412 593 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 675 | 412 593 |
| Sum omløpsmidler | | 393 727 | 483 010 |
| SUM EIENDELER | | 1 955 157 | 2 044 440 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 108 000 | 108 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 108 000 | 108 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 17 208 279 | 17 629 343 |
| Sum opptjent egenkapital | | -17 208 279 | -17 629 343 |
| Sum egenkapital | | -17 100 279 | -17 521 343 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 18 697 689 | 19 318 032 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 94 200 | 94 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 18 791 889 | 19 412 232 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 791 889 | 19 412 232 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 663 | 2 435 |
| Leverandørgjeld | | 6 159 | 26 656 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 252 725 | 124 460 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 263 547 | 153 552 |
| Sum gjeld | | 19 055 436 | 19 565 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 955 157 | 2 044 440 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381834

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 683 847 | 2 417 798 |
| Sum inntekter | | 2 683 847 | 2 417 798 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 171 150 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 494 914 | 3 387 710 |
| Sum kostnader | | 1 666 064 | 3 524 630 |
| Driftsresultat | | 1 017 783 | -1 106 832 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 16 106 | 16 305 |
| Sum finansinntekter | | 16 106 | 16 305 |
| Annen finanskostnad | | 612 825 | 408 180 |
| Sum finanskostnader | | 612 825 | 408 180 |
| Netto finans | | -596 719 | -391 875 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 421 064 | -1 498 707 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 421 064 | -1 498 707 |
| Årsresultat | | 421 064 | -1 498 707 |
| Totalresultat | | 421 064 | -1 498 707 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 421 064 | -1 498 707 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 421 064 | -1 498 707 |



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 559 830 | 1 559 830 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 600 | 1 600 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 561 430 | 1 561 430 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 561 430 | 1 561 430 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 101 053 | 70 417 |
| Sum fordringer | | 101 053 | 70 417 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 675 | 412 593 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 675 | 412 593 |
| Sum omløpsmidler | | 393 727 | 483 010 |
| SUM EIENDELER | | 1 955 157 | 2 044 440 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 108 000 | 108 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 108 000 | 108 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 17 208 279 | 17 629 343 |
| Sum opptjent egenkapital | -17 208 279 | -17 629 343 |
| Sum egenkapital | -17 100 279 | -17 521 343 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 18 697 689 | 19 318 032 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 94 200 | 94 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 18 791 889 | 19 412 232 |
| Sum langsiktig gjeld | 18 791 889 | 19 412 232 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 663 | 2 435 |
| Leverandørgjeld | 6 159 | 26 656 |
| Annen kortsiktig gjeld | 252 725 | 124 460 |
| Sum kortsiktig gjeld | 263 547 | 153 552 |
| Sum gjeld | 19 055 436 | 19 565 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 955 157 | 2 044 440 |



Organisasjonsnr: 933 100 529
ØVRE FOSS 8 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Generalforsamling 2023

5395 Øvre Foss 8 AS





Til aksjonærene i Øvre Foss 8 AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26. april 2023 kl. 18:30 ved Foss Videregående Skole, Rom A103.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Foss 8 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Foss 8 AS
avholdes onsdag 26. april 2023 kl. 18:30 ved Foss Videregående Skole, Rom A103.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak om solskjerming, oppføring av markiser
 - B) Etablering av IN-Ordning
 - C) Orientering om situasjonen rundt vaskekjeller
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av styremedlem for 2 år

Styret i Øvre Foss 8 AS

Hanne Flemmen Johansen Helén Persson Sigvor Kristine Rullestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|--------------|
| Leder | Hanne Flemmen Johansen | Øvrefoss 8 F |
| Styremedlem | Helén Persson | Øvrefoss 8 F |
| Styremedlem | Sigvor Kristine Rullestad | Øvrefoss 8 E |

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Foss 8 AS

Aksjeselskapet består av 60 leiligheter knyttet til aksjer.
Øvre Foss 8 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933100529, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Øvre Foss 8

Gårds- og bruksnummer:
228 597

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

Øvre Foss 8 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets beretning 2022/2023

Styret har i perioden bestått av styreleder Hanne Flemmen Johansen (8F), styremedlem Helén Persson (8F) og styremedlem Sigvor Kristine Rullestad (8E).

Styret har i perioden hatt i underkant av 69 saker til formell behandling. Det er gjennomført 9 styremøter under perioden. Av praktiske årsaker har noen styremøter vært digitale, de fleste har vært gjennomført fysisk. Det er i løpet av perioden gjennomført en rekke befaringer med relevante aktører, som entreprenør i rehabiliteringsprosjektet, utførende entreprenør av fasade- og balkongprosjektet, vaktmester, kommune og driftsapparat. Dette vil bli beskrevet mer utdypende under punktene som følger.

Styret har under perioden, og som tidligere år, vært bevisst på å være et aktivt og arbeidende styre. Med det menes at styret har fordelt oppgaver seg imellom, slik at alle har bidratt og hatt ansvar. Styreleder Hanne Flemmen Johansen har hatt overordnet ansvar i kraft av sin rolle. I likhet med forrige perioder har hun også fungert som styreleder for Sannergata Øvrefoss Felles, også kalt fellesstyret, bestående av Sannergata 5, Øvrefoss 6, Øvrefoss 8 og Øvrefoss 10. Fellesstyret behandler de sakene borettslagene har til felles, som renovasjonsløsninger, felles uteområder og oppvarming/vann med tilhørende anlegg. Fellesstyret, som har hatt samme styresammensetning siste tre perioder, har opplevd å dra nytte av hverandre og å ha god kommunikasjon på tvers av boligselskapene.

Kortfattet beskrivelse av perioden

Styret har under perioden ikke hatt like store prosjekter som foregående perioder, men det har vært flere lange og tidkrevende prosesser. Styret opplever å ha brukt mye tid på leverandørdialog/oppfølging, utredning av vaskekjeller, og generell dialog med beboerne. Det har også blitt brukt tid på å kartlegge beboere og få oversikt over leieforhold i henhold til vedtektene. Som det også fremgår av regnskapet har det vært noe økte utgifter til VVS/rørlegger tjenester enn tidligere, blant annet fordi styret har fått utredet og løst mangeårige utfordringer ifm. disponering av varmtvann fra fyrrommet i Sannergata 5. Styret er svært fornøyd med å ha funnet en løsning på situasjonen.

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

Rehabiliteringsprosjektet

Rehabiliteringen som ble igangsatt i 2020, og som i hovedsak tok for seg vedlikeholdsetterslep av takmembran og takterrasser, oppganger og trappesatser er ferdigstilt. Det ble i januar gjennomført ett års-befaring med entreprenør, men kun mindre arbeider gjenstår før prosjektet avsluttes. Prosjektet har blitt gjennomført iht. budsjett, med opsjoner. Det vil i 2025 bli gjennomført treårsbefaring/sluttbefaring. Foreløpig ser styret seg veldig fornøyd med arbeidene gjort.

Fasade- og balkongprosjektet

Siden 2018 og frem til dags dato har prosjektet ifm. fasaderenovering og balkongetablering vært svært krevende for styret. Det har vært en lang og krevende prosess, der styret opplever at utførende entreprenør trener dialogen. Det ble i mars (over et år på etterskudd) gjennomført sluttbefaring etter prosjektet. Det ble avdekket flere feil og mangler på branndørene mellom de sammenhengende balkongene. Det er konkludert med at gjeldende løsninger ift. lås og hengsler ikke er bærekraftig og tilstrekkelig, da de både løsner fra fester og heller ikke er galvanisert. Flere skillevegger

har løs folie. Det nevnte skal og vil bli utbedret. Styret kommer tilbake til løsninger når dette foreligger.

Økonomi

Styret har hele tiden, og bør hele tiden, har kostnadseffektivitet som et mål. Riktig nok har kostnadene blitt så store at styret ikke så andre løsninger enn å øke inntektene, altså fellesutgiftene til boligselskapet, i januar. Det er tidligere gjort tiltak for å bedre økonomien og holde nødvendige utgifter så lave som mulig. Låneforhold, leverandøravtaler og forsikringsavtaler er/blir gjennomgått i forsøk på å holde alle kostnader nede. Dette har også blitt gjort tidligere, det har derfor ikke vært mange mulige gjenstående grep for styret i ta i denne omgang, annet enn å øke inntektene. Boligselskapet har allerede en forholdsvis god rente via Obos, allerede forhandlede leverandøravtaler (vaktmester, rørlegger, elektriker osv). Styret jobber i skrivende stund med gjennomgang av forsikringer.

Solskjerming

Det ble i 2019 gjort vedtak på generalforsamling at styret skulle igangsette utredning ifm. solskjerming av bygget. Dette arbeidet ble påbegynt i 2021, etter nødvendig prioritering av andre prosjekter. Rammetillatelsen fra Oslo Kommune plan- og bygningssetaten (PBE) for solskjerming har ligget til behandling hos styret en stund, da styret ikke har vært fornøyd med PBE sitt svar, og som har medført forsøkt på enda bedre løsninger. Saken blir et punkt (for vedtak) på årets generalforsamling.

Renovasjon

Aksjelaget har siden 2009 hatt en renovasjonsløsning med tre nedfelte brønner ved innkjøringen fra gate, herunder én til papp- og papiravfall, og to til restavfall. Under forrige periode ble problematikken rundt en stadig overfylt papp- og papirbrønn undersøkt, og det viste seg at løsningen felles for Sannergata 5, Øvrefoss 6, 8 og 10 er underdimensjonert tilsvarende 5000 liter per uke. Fellesstyret igangsatte prosessen med å innhente tilbud for å sette ned ytterligere en papp- og papirbrønn i 2022. Arbeidene ble igangsatt sommer 2022. Styret opplever at avfallsløsningene/kapasitete er betydelig forbedret, og at området er forskjønnert etter tiltaket. Styret opplever at beboerne gjennomgående er fornøyd med å bli kvitt de frittstående containerne for godt.

Uteområder

Fellesstyret (bestående av Sannergata 5, Øvrefoss 6, 8 og 10), med Øvrefoss 8 som pådriver, har de siste årene jobbet med å lage en samlet plan for uteområdene. Grunnet fravær av langtidsplanlegging, ikke muligheter for dugnad grunnet pandemien og (store) uforutsette behov for fasaderenovering blant samtlige gårder, har det vært og er et stort vedlikeholdsetterslep av bakgården. Det ble gjennomført en stor og svært vellykket dugnad med godt oppmøte fra alle boligselskapene før sommeren, noe som utgjorde en stor forbedring. Her ble det blant annet plantet ny hekk foran Øvrefoss 6 og 8, ryddet og barket i alle bedd, samt etablert et større sykkelparkeringsområdet innerst i gården. Fellesstyret så det også som nødvendig å gjennomføre en beskjæring av de største hekkene i høst, ettersom veksten hadde kommet for langt for kun beskjæring. Styret håper på godt oppmøte under årets dugnad/er og at bakgården vil oppnå sitt potensial, med tiden. Fellesstyret deltok i vinter i en konkurranse via Obos om å vinne midler til oppgraderinger uten hell. Fellesstyret og styret vil fortsette å se etter muligheter for økonomiske bistand og tilskudd.



Vaskekjeller

Boligselskapets vaskeri lokalisert i Sannergata 5 ble stengt i 2018 etter oppdagelse av setningsskader i bygningsmassen. I mellomtiden har vi disponert Sannergata 5 sitt eget vaskeri i påvente av utbedringer. Etter omstendelig dialog har styret fått fremdrift på utredning av skadene i Sannergata 5. Da Sannergata 5 og styret ikke har kommet til en minnelig løsning, ligger saken per i dag hos Obos juridisk for vurdering. Styret må komme tilbake til saken når det foreligger forslag til løsning. Dette vil trolig bli en sak til vurdering på ekstraordinær generalforsamling, styret vil komme tilbake til dette når mer informasjon foreligger.

VVS/rørleggertjenester

Styret jobber i god og tett dialog med rørlegger Dan Højer om utbedringer og løpende vedlikehold. I år har endelig utfordringene med treg fordeling av varmtvann fra fyrrommet til leilighetene blitt løst. Mangel på sirkulasjonsrør har vært en særlig utfordring for de som har hatt behov for varmtvann tidlig om morgenen, og som har måttet vente lenge før dette har nådd leilighetene. Situasjonen har vært tidkrevende å utrede, men til fordel for borettslaget ikke uforventet kostnadskrevende. Det er fortsatt stort potensial for forbedring ift. varmtvann og kostnadseffektivitet, men dette anbefaler styret at legges i fremdriftsplanen for vedlikehold og oppgraderinger. På denne måten kan helt nødvendige utbedringer og kostnader kan bli prioritert i første omgang. Det ble i mars i sendt ut en undersøkelse blant beboerne slik at styret kan kartlegge behovet i den forbindelse.

Flere beboere har benyttet seg av tilbudet fra rørlegger Dan Højer om utskiftning av radiator. Styret vil i den forbindelse gjerne gjenta oppfordringen om å bytte ut gamle radiatorer for å unngå større vannlekkasjer i tide, og effektivisere forbruket til fordel for alle.

Dokumentasjon og brannplan

Som en del av sin HMS-plikt har styret gjennom det siste året jobbet frem en plan og oversikt over branntiltak. Planen inneholder tiltak for og krav til den enkelte beboer, samt en evakueringsplan ved branntilløp. Styret ønsker at boligselskapet har de beste forutsetninger ved eventuelt brann eller behov for evakuering. Styret oppfordrer samtlige beboere til å sette seg inn i sine plikter og ansvar, og hva den enkelte skal gjøre ved behov for evakuering av bygget. Det er samtidig jobbet med kartlegging av leilighetsnummer, slik at styret har korrekt oversikt over byggets leiligheter ifm. HMS. Dette har vært et enormt arbeid som ennå ikke er ferdigstilt.

Styret har gjennom perioden ferdigstilt en forenkling av FDV-dokumentasjon til både terrasser og balkonger. På den måten kan beboerne enklere bli bevisst sin vedlikeholdsplikt, og hvordan dette skal utøves.

Beboerdialog

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

Styret ser ellers veldig positivt på såkalt lavterskel dialog med beboerne, der styret kan bidra med løsninger til beboernes og boligselskapets beste, så fortsett gjerne slik.



Oppsummering

Styret ser tilbake på perioden som en tilfredsstillende periode for boligselskapet. Økonomien er tilfredsstillende etter de forholdene vi har per i dag, og det er tøffe, men nødvendige valg for fremtiden. Se regnskap for ytterligere detaljer.

Styret og aksjelaget ønsker å benytte anledningen til å takke av styreleder Hanne Flemmen Johansen for sin innsats som styreleder i Øvrefoss 8, og styreleder i Fellesstyret, i perioden 2019 – 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 138 180**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar 2023, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Foss 8 AS.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 30 % økning av kategori «balkonglån», og 20 % økning av kategori «felleskostnader» som dekker de øvrige driftsutgiftene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Øvre Foss 8 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Foss 8 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: DXWZ5-Y3475-SSGIIJ-GCQIP-KXT8G-PFN4G



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 682 756 | 2 527 236 | 2 683 000 | 3 221 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 091 | -109 438 | 150 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 683 847 | 2 417 798 | 2 833 000 | 3 221 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -16 920 | -21 150 | -19 000 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -120 000 | -150 000 | -135 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 025 | -10 721 | -11 500 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -121 588 | -118 160 | -120 000 | -125 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -20 886 | -69 001 | -40 000 | -17 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -56 091 | -2 000 432 | -76 000 | -60 000 |
| Forsikringer | | -145 839 | -129 506 | -135 000 | -160 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -260 750 | -251 230 | -257 000 | -308 000 |
| Kostnader sameie | 21 | -535 842 | -533 891 | -533 000 | -533 000 |
| Energi/fyring | | -11 458 | -11 511 | -10 000 | -12 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -186 169 | -179 544 | -180 000 | -195 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -145 267 | -83 715 | -93 000 | -83 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 666 064 | -3 524 630 | -1 626 650 | -1 659 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 017 783 | -1 106 832 | 1 206 350 | 1 561 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 16 106 | 16 305 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -612 825 | -408 180 | -440 000 | -842 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -596 719 | -391 875 | -440 000 | -842 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 421 064 | -1 498 707 | 766 350 | 719 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 421 064 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 1 404 830 | 1 404 830 |
| Tomt | | 155 000 | 155 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 600 | 1 600 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 561 430 | 1 561 430 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 11 440 | 9 167 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 89 613 | 61 250 |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg | 21 | 217 698 | 94 832 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 73 550 | 316 347 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 427 | 1 415 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 393 727 | 483 010 |
| SUM EIENDELER | | 1 955 157 | 2 044 440 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 16 | 108 000 | 108 000 |
| Udekket tap | 17 | -17 208 279 | -17 629 343 |
| SUM EGENKAPITAL | | -17 100 279 | -17 521 343 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 18 697 689 | 19 318 032 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 94 200 | 94 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 18 791 889 | 19 412 232 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 35 027 | 28 862 |
| Leverandørgjeld | | 6 159 | 26 656 |
| Påløpte renter | | 4 663 | 2 435 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | 21 | 217 698 | 94 832 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 767 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 263 547 | 153 552 |



| | | | |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 955 157 | 2 044 440 |
| Pantstillelse | 20 | 30 664 000 | 30 664 000 |
| Garantiansvar | 21 | 676 081 | 294 508 |

Oslo, 14.03.2023
Styret i Øvre Foss 8 AS

Hanne Flemmen Johansen/s/

Helèn Persson/s/

Sigvor Kristine Rullestad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 710 180 |
| Bad/Varmtv. bereder | 485 712 |
| Balkonglån | 307 584 |
| Internett | 179 280 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 682 756 |

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

| | |
|----------------------------|--------------|
| Nøkler | 1 091 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 091 |

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 2021/2022, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 502, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 025.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -7 500 |
| OBOS Prosjekt AS | -3 900 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 486 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -20 886 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 913 |
| Drift/vedlikehold VVS | -51 995 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -2 183 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -56 091 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -136 240 |
| Renovasjonsavgift | -124 510 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -260 750 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer | -5 821 |
| Renhold ved firmaer | -58 740 |
| Andre fremmede tjenester | -11 834 |
| Trykksaker | -230 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 502 |
| Andre kontorkostnader | -423 |
| Porto | -260 |
| Bank- og kortgebyr | -3 208 |
| Konstaterte tap | -61 250 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -145 267 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 296 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 12 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 373 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 15 295 |
| Andre renteinntekter | 130 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 16 106 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -238 086 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -183 273 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -191 466 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -612 825 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.228/bnr.597

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| s.5322 SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2022 | 89 613 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 89 613 |

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 000 fordelt på 540 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 45 789 | |
| Nedbetalt i år | 64 043 | |
| | | -1 590 168 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -6 138 935 | |
| Nedbetalt tidligere | 382 818 | |
| Nedbetalt i år | 138 684 | |
| | | -5 617 433 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -6 414 282 | |
| Nedbetalt tidligere | 399 983 | |
| Nedbetalt i år | 144 899 | |
| | | -5 869 400 |

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 30 år.



| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2008 | -10 170 000 |
| Nedbetalt tidligere | 4 276 595 |
| | 272 717 |
| | -5 620 688 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -18 697 689 |

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|------------------|-------------------|
| Pantelån | 18 697 689 |
| Aksjonærinnskudd | 94 000 |
| TOTALT | 18 791 689 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

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

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles og utgjør kr 676 081. Selskapets andel i Sannergata Øvre Foss Felles vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

4. INNKOMNE FORSLAG

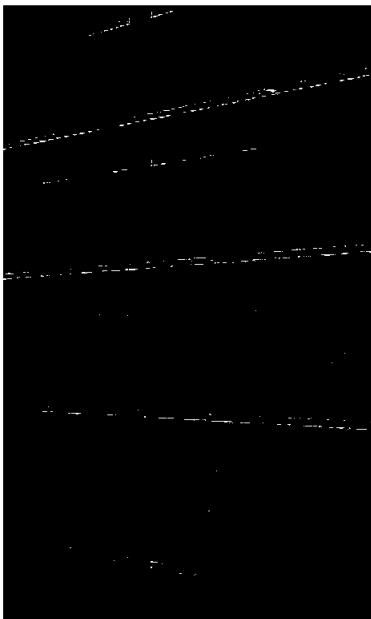
4 A) Sak om solskjerming, oppføring av markiser

Styret søkte Oslo Kommune ved Plan- og bygningsetaten (PBE) i 2021, på vegne av aksjelaget, om muligheter for solskjerming av vinduer. I samarbeid med arkitekt Magnus Fjonstad ble det utarbeidet søknad om solskjerming, helt konkret oppføring av markiser og screens for vinduer. Det ble utarbeidet og søkt om tre mulige forslag. Aksjelaget fikk én og det minst ønskelige forslaget godkjent. Rammetillatelsen ble godkjent 15. september 2021, og har gyldig i tre år, det vil si frem til 15. september 2024. Styret har i etterkant jobbet mot PBE for å få til en enda bedre løsning enn den PBE har gitt rammetillatelse til, uten å lykkes.

I rammetillatelsen fikk aksjelaget godkjent å oppføre solskjerming på trefagsvinduene (de største vinduene, med tre ruter). Se illustrasjon. Vedtaket gjelder alle leiligheter over første etasje som vender mot Markveien, og alle leiligheter over første etasje som vender mot gårdsrommet. Rammetillatelsen gjelder ingen leiligheter i første etasje. Rammetillatelsen fordrer at samtlige leiligheter oppfører markise. Rammetillatelsen fordrer at fargen og mønster på markisens duk er lik overalt.

Terrassene i toppetasjene mot vest med allerede etablert solskjerming rammes ikke av vedtaket. Styret oppfordrer likevel til at ved eventuelt vedtak om oppføring av solskjerming skal heretter dukene, ved utskiftning, være i samme farge og stil som øvrige.

I september 2022 innhentet styret tilbud på markiser fra to ulike leverandører. Prisene på markiser (som tillates og er i henhold til rammetillatelsen) lå da på anslagsvis kr 18 000 - 19 000 per markise, alt inkludert. Denne prisen må man ta høyde for at har økt noe per 2023/2024.





Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til solskjerming. Styret mener det er opp til aksjelaget hvordan vedtaket og oppføringen eventuelt skal finansieres.

Forslag til vedtak

1. Aksjelaget vedtar oppføring av solskjerming. Hver enkelt beboer må ta kostnaden for egen solskjerming.
2. Aksjelaget vedtar oppføring om solskjerming. Aksjelaget tar opp felles lån som legges til felleskostnadene. Aksjonærer i første etasje er unntatt låneopptaket, ettersom de ikke dekkes av rammetillatelsen.
3. Aksjelaget vedtar ikke forslaget om solskjerming

4 B) Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i et aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader, tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag, som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering osv.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen.

Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000. Det kan kun foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, en gang per halve år. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (alle fellesutgifter, forutenom balkonglån som ikke kan inngå i ordningen) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske



konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av et nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Øvre Foss 8 AS må betale pt. kr 30 000 inkludert mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 prosent av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6438 og maksimum kr 15 450 per lån inkludert mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5000 inkludert mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS, ved inngåelse av IN-avtale.

OBOS tar pant i bygningsmassen til aksjelaget.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se vesentlige fordeler for aksjeselskapet ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig, men at det ikke er verdt kostnaden eller risikoen for fellesskapet. At samtlige aksjonærer må bære kostnaden for de som ønsker IN-ordning, når aksjelaget allerede har en belastet økonomi, oppleves ikke som en god løsning på nåværende tidspunkt.

Det forutsettes at aksjeeiere som eventuelt vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden å selv vurderer fordelene og ulempene for sin egen del.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å ikke gjennomføre ordning om IN-avtale. Dersom et høyt antall aksjonærer ønsker ordning om IN-avtale, dog ikke nok til å mer enn nødvendig flertall, foreslår styret at saken igjen kommer opp på generalforsamling innen fem år fra 2023, konkret innen 2027.

4 C) Orientering om situasjonen rundt vaskekjeller

Det har gjennom mange år foreligget en uformell avtale mellom Sannergata 5 og Øvrefoss 8, om at aksjelaget får disponere lokaler til vaskeri, i Sannergata 5. Aksjelaget har hatt eksklusiv bruksrett på vaskeriet, som ligger vegg til vegg med Sannergata sitt eget vaskeri i kjelleren av Sannergata 5.

Den uformelle avtalen har vært at Sannergata 5 har lånt ut sine lokaler til aksjelaget, i bytte mot tilgang på tilfluktsrom i Øvrefoss 8, ved behov. Sannergata 5 ønsker ikke lenger å benytte seg av muligheten for tilfluktsrom, derav må en formell avtale utarbeides ved ønske om gjenopptakelse av eget vaskeri for aksjelaget. Grunnet behov for utbedring av rør og bygningsmasse i lokalene der aksjelagets vaskeri befinner seg i Sannergata 5, er en midlertidig løsning innført. Denne løsningen har vært at aksjelaget benyttet seg av, og fått dele, vaskeri med Sannergata 5. Det er over tid ikke ønskelig å fortsette med det som kun skulle være en midlertidig løsning, verken for Sannergata 5 eller aksjelaget.

Det er per i dag ikke utvekslet noen kostnader mellom partene under låneforholdet. Aksjelaget har bekostet løpende utgifter (strøm, vann, oppvarming) under låneforholdet, og inntektene fra vaskeriet har tilhørt aksjelaget. De to maskinene i lokalet eies av aksjelaget.

Siden aksjelaget per dags dato ikke har en formell avtale med Sannergata 5, og partene ikke har konkludert med en minnelig løsning, er Obos juridisk involvert for å komme med sin anbefaling og juridiske vurdering av saken og eventuelt fremtidig utfall gitt at dagens løsning kun var ment midlertidig. Saken ligger til juridisk behandling.

Spørsmålene oversendt Obos juridisk er som følgende:

1. Gitt tidligere praksis og ordning, hva er juristens anbefaling på løsning hvis Øvrefoss 8 ønsker å fortsette sin eksklusive bruksrett av egen vaskekjeller i Sannergata 5 sine lokaler.
2. Hva er juristens anbefaling til avtale, om Øvrefoss 8 ikke bidra med utbedringer av bygningsmassen til Sannergata 5, men ved at det opprettes et leieforhold av lokalene. (Finnes det annen kjent praksis eller forslag til løsninger gitt situasjonen ønsker vi å høre fra juristen om dette.)
4. Uavhengig av drift og eller bruk av lokalene, tilsier skadene i bygningsmassen at Sannergata 5 uansett må utbedre skadene
6. Vi ønsker juristens vurdering av de to pristilbudene for utbedring av skadene

Pristilbudene er på hhv. ca kr 350 000, før opsjoner og gravearbeider.

Styrets innstilling

Styret ønsker foreløpig at generalforsamlingen deler sine tanker og meninger om behov for vaskekjeller, med de potensielle kostnadene forespeilet til grunn.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57198346. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 655 652 | 1 655 652 | 1 656 000 | 1 656 000 |
| Innbetalinger | | -278 288 | 2 393 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 409 581 | 52 401 | -336 360 | 50 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 786 945 | 1 710 446 | 1 319 640 | 1 706 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -5 640 | -5 640 | -5 640 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Avskrivninger | 12 | -15 267 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 222 | -7 436 | -7 500 | -7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -23 928 | -23 253 | -24 000 | -27 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 560 | -2 575 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -115 283 | -31 011 | -50 000 | -60 000 |
| Energi/fyring | 9 | -1 366 807 | -1 418 508 | -995 000 | -1 420 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -203 644 | -182 024 | -192 500 | -172 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 787 350 | -1 710 447 | -1 319 640 | -1 737 140 |
| DRIFTSRESULTAT | | -405 | -1 | 0 | -31 140 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 405 | 1 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 405 | 1 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 0 | 0 | 0 | -31 140 |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 290 065 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 290 065 | 0 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 52 401 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 2 393 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 386 015 | 239 301 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 0 | 413 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 386 016 | 294 508 |
| SUM EIENDELER | | 676 081 | 294 508 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 0 | 0 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 397 793 | 294 508 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 278 288 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 676 081 | 294 508 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 676 081 | 294 508 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



5395 Øvre Foss 8 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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