



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 860 528	4 344 520
Sum inntekter		4 860 528	4 344 520
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 108 223	1 744 111
Sum kostnader		2 279 373	1 915 261
Driftsresultat		2 581 154	2 429 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 363	3 398
Sum finansinntekter		14 363	3 398
Annen finanskostnad		686 189	325 569
Sum finanskostnader		686 189	325 569
Netto finans		-671 826	-322 172
Resultat før skattekostnad		1 909 329	2 107 087
Årsresultat		1 909 329	2 107 087
Totalresultat		1 909 329	2 107 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 909 329	2 107 087
Sum overføringer og disponeringer		1 909 329	2 107 087



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		75 574 400	75 574 400
Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 574 400	75 574 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46	1 482
Andre fordringer		114 346	184 178
Sum fordringer		114 392	185 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 874	784 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 874	784 415
Sum omløpsmidler		532 267	970 075
SUM EIENDELER		76 106 667	76 544 475

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 645 973	41 736 644
Sum opptjent egenkapital		43 645 973	41 736 644
Sum egenkapital		43 649 973	41 740 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 827 442	22 235 724
Øvrig langsiktig gjeld		11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 757 442	34 165 724
Sum langsiktig gjeld		31 757 442	34 165 724
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		333 936	299 540
Leverandørgjeld		281 289	81 630
Annen kortsiktig gjeld		84 026	256 937
Sum kortsiktig gjeld		699 252	638 107
Sum gjeld		32 456 694	34 803 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 106 667	76 544 475



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398559

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 860 528	4 344 520
Sum inntekter		4 860 528	4 344 520
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 108 223	1 744 111
Sum kostnader		2 279 373	1 915 261
Driftsresultat		2 581 154	2 429 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 363	3 398
Sum finansinntekter		14 363	3 398
Annen finanskostnad		686 189	325 569
Sum finanskostnader		686 189	325 569
Netto finans		-671 826	-322 172
Resultat før skattekostnad		1 909 329	2 107 087
Årsresultat		1 909 329	2 107 087
Totalresultat		1 909 329	2 107 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 909 329	2 107 087
Sum overføringer og disponeringer		1 909 329	2 107 087



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

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			
Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 574 400	75 574 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46	1 482
Andre fordringer		114 346	184 178
Sum fordringer		114 392	185 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 874	784 415
Sum omløpsmidler		532 267	970 075
SUM EIENDELER		76 106 667	76 544 475
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	43 645 973	41 736 644
Sum opptjent egenkapital	43 645 973	41 736 644
Sum egenkapital	43 649 973	41 740 644
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 827 442	22 235 724
Øvrig langsiktig gjeld	11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 757 442	34 165 724
Sum langsiktig gjeld	31 757 442	34 165 724
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	333 936	299 540
Leverandørgjeld	281 289	81 630
Annen kortsiktig gjeld	84 026	256 937
Sum kortsiktig gjeld	699 252	638 107
Sum gjeld	32 456 694	34 803 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 106 667	76 544 475



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1154

Baandfabriken Brl



Velkommen til årsmøte i Baandfabriken Brl

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2024 kl. 18:00, i Baandfabriken - leilighetsnummer oppgis før årsmøte (Blir lagt info om dette på Vibbo/oppisalgstavle samt hengt opp en plakat ved hovedinngangen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Baandfabriken Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for Styret foreslås satt uendret til kr 150 000,- til sammen som fordeles til styremedlemmene. Dette beløpet har ikke blitt indeksregulert siden 2019.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes uendret til 150 000,-



Sak 7

Vedlikeholds- og investeringsplan

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har jobbet i styreperiode 2023/24 med flere omfattende oppgaver, inkludert:

(1) å løse de akutte problemene med bl.a.:

Innkjørselen (råttent bjelkelag som medførte søknad om endring av bærende bygningsdel hos plan- og bygningssetaten inkl. opprettelse av en digital signert gjennomføringsplan med ansvarsbelagte utførende, statiker og brannrådgiver – samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameie som tar kostnadene for dette. Styret undersøker eventuelle følgekostnader som dekning for utgifter til bl.a. utbedring av kjellerbodområder med vannskader, eksterntlagring, bl.a. i Lagerboks for beboere som mistet tilgang til sine boder og jobber sammen med Rodeløkka parkeringssameie med avklaring i forhold til felles bygningsforsikring)

Taket (lekkasjer over leilighet 33 og generelt dårlige løsninger rundt bl.a. takoppstikk til viftere, mønebeslag, vindusinnsetting osv).

Lekkasje i næringslokalenes tak har ført til en pågående tvist mellom næringslokalenes eiere og styrene til Lissefabriken, Gøteborggata og Baandfabriken. Dette er fortsatt under avklaring.

Planlegging og oppfølging av løpende vedlikehold grunnet slitasje (bl.a. varmesystemet (inkludert radiatorer og gulvvarme i enkelte leiligheter), ventilasjon, dører og vinduer, låser og tilgang, malerarbeider, svalgang, elektriker, rørlegger, m.fl.)

(2) å ta vurderinger mot borettslagets aktuelle økonomi, årlig budsjett og fremtidig utvikling - dette inkluderer flere budsjettmøter med vår forretningsfører, å undersøke mulige støtteordninger ifm. solceller + subsidierte "grønne lån" som vi kan få tilgang til (på lik linje som støtten til ladestasjonene i parkeringsanlegget) og mulige "synergi-besparelser". Eksempel: stillas til malerarbeider til vinduene langs Teglværsgater og takarbeider som krever stillas kunne tas i sammenheng med eventuelle investeringstiltak på taket som inkluderer solceller. Dette bør borettslaget vurdere seriøst pga. tendensielt økende energipriser.

Styrets innstilling

I lyset av utredningen over legger Styret ved en lønnsomhetsberegning til et mulig solcelleanlegg som virker fordelaktig for Baandfabriken med et tidsperspektiv som stekker seg over 16 år. Dette stipulert med dagens energikostnader. Styret anser tidspunktet for gunstig til tross for påbudt nøkternhet i årsbudsjettet om vi ønsker å kunne utnytte dagens støtteordninger og fordelaktige lånevilkår ifm. "grønt lån" - samt at vi kan benytte stillas som vi også får støtte til, til flere formål samtidig.

Styret har valgt bort et tilbud for totalutskifting av taket fra et konkurrerende firma over 3.093.260,- eks. mva. som ikke inkluderte de samme fordelene og støtteordningene.

Forslag til vedtak

Baandfabriken BRL takker ja til kombinert tiltak av både takarbeider i nødvendig omfang og investering i solcelleanlegg. Dette på basis av vedlagt lønnsomhetsberegning slik at Styret kan jobbe videre på dette grunnlaget med sambruk av stillas til annet vedlikehold i samme omgang.



Vedlegg

2. Lønnsomhetsberegning solceller NPV LCOE MAL 04 April 2024 Rev 3, oivind.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret vil gjerne informere om at det er åpent å stille som varamedlem.

I tillegg kom det opp spørsmål i felles styremøte med Gøteborggata og Lissefabrikken borettslag om noen har interesse å overta et uformell pleieansvar til plantekasser/tønner til kjøkkenurter som skal settes opp på grusplen foran bygget vårt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marco Schön

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Thorstvedt



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marco Schön	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Kjell Magne Hasthi	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	May Elisabeth Riksen	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Helge Thorstvedt	Snippen 21 K

Styret består i dag av 3 menn og 1 kvinner.

Generelle opplysninger om Baandfabriken Brl

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Baandfabriken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988237108, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 564

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.

Baandfabriken Brl 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 EY.



Styrets arbeid

Møter:

Styret har etter årsmøte 21.3.2023 hatt 9 styre- og sameiemøter med Lissefabrikken og Gøteborggata BRL, med elektronisk referatføring i Styrerommet (vårt digitale styreverktøy), i 2023 og begynnelsen av 2024. Vi har hatt vårt årlige regnskapsmøte med forretningsfører i mars 2024 pluss et budsjettmøte i desember 2023 – samt også flere uformelle møter og styreavklaringer som ikke har blitt referatført i Styrerommet.

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

Det er planlagt å videreføre sameiemøtene kvartalsvis fremover med referatføring via Styrerommets system. Styremedlemmene har representert Baandfabrikken BRL i disse møter.

Årsmøtet avholdes fysisk i år (30.4.2024 kl. 18.00). Styret skal sikre demokratisk medvirkning uansett om årsmøte avholdes digitalt eller fysisk, helst med direkte samtale eller videomøte.

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

Kjell Hasthi har ansvar for oppdateringer og legger ut fortløpende informasjon. Kommunikasjonskanalen vår er VIBBO – kommentarer kan i tillegg også meldes til baandfabriken@styrerommet.no

VIBBO (og supplerende «Styretavla» som fysisk skjerm i trappehus) informerer beboere om aktuelle saker og viktige meldinger. Styret har som målsetting å varsle i forkant om alle arbeider som medfører støy eller påvirker beboerne.

Borettslagets husordensregler.

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

Vi har fulgt opp problemet med forsøpling/tilgrising i heis og felles arealer, etablering av kameraovervåkning vurderes på nytt om problemet skulle oppstå igjen.

Bæresystem og konstruksjoner

Omfattende oppfølging ifm. råttent bjelkelag ved innkjørsel til p-kjeller over bodene våre inkludert skadeundersøkelse, midlertidig sikring og strakstiltak, oppfølging mot



byggemyndigheter, ansvarlige konsulenter (statiker, brannkonsulent) og utførende (entreprenør) samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameiet. Informering av beboere og p-plass-eiere.

Arbeidene med den nye p-kjeller innkjørselen har vært til stor ulempe for av våre seksjonseiere som har bod i den nordlige enden av bodområdet. Noen har vært nødt til å flytte alt bodinnholdet til den ene enden av boden, noen har dekke til med presenning eller plast – og noen har vært nødt til å flytte tingene sine til eksternt lager.

Utstrakte forsinkelser i arbeidet skyldes forsinkelser fra leverandør som gikk ut over utførende. Dårlig kommunikasjon rundt dette skyldes manglende og også til dels feilaktig informasjon til styret fra utførende.

Ventilasjon

Service av vifter ble gjennomført på taket (1 ny motor med ny styring og i tillegg service til alle takviftere) i kjellerbodene og i bodene på øvre plan samt vifter i rømningstrapphuset.

Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimalt, men av systematisk årsak er det ikke mulig å endre det.

Ventilasjonsstyringen i kjelleren blir fulgt opp med vanlige serviceintervaller: klokkestyring og styrkeregulering fungerer standardmessig (trinn 3 på dagen og 2-3 på natten for de fleste viftere, trinn 5 skal ikke brukes overhodet og trinn 4 skal unngås pga. økt slitasje og støy).

Serviceavtale følges opp med KBS også de årene fremover.

Heis

Heiswirene, drivskive, heisalarm m.fl. ble byttet, heisen er i god tilstand igjen etter utvidet service. Serviceavtale med Orona som skal stå ansvarlig for heisen også de årene fremover.

Terrassedører

Kun de skadde dørene repareres eller skiftes etter vurdering av etterspurte tilbud og borettslagets totaløkonomi. Vi er i kontakt med Byggmester Neteland for disse arbeider og følger opp med de mest berørte eiere – basert på vurdering fra fagfolk.

Skadedyr

Kartlegging av skjeggkre er gjennomført, ny runde av behandling med åte er gjennomført i fellesarealer og berørte leiligheter fra Anticimex.

Styret følger med utviklingen også de årene fremover og planlegger nye kartlegginger og nye runder etter behov.

Vedlikeholdsarbeider



- Styret har siden 2020 jobbet med avdekket vanninntrenging i hovedtrappehus – inkludert tiltattede regnrenner og nedløp på svalgangene, samt mindre utbedringer mot lekkasjene. Omfattende byggeteknisk nødvendig renovering ble utført. Resterende arbeider (lukking av avvik som tettearbeider, strøm til dørlås m.fl.) følges opp også i neste periode etter vurdering av mottatte tilbud og borettslagets totaløkonomi, med egnede utførende.
- Det ble oppdaget nye lekkasjer i taket over leilighet 33. Fagmessig blikkenslagerarbeid erstattet «løsningen» fra Villavent (som bare hadde montert treplater i sin tid) rundt takvifter, men det er åpenbart videre utettheter rundt takvindueene i det bratte partiet opp mot møne som TakOgBeslag følger opp. Videre arbeider vurderes i sammenheng med nødvendig stillas. Dette kan være fordelaktig med tanke på synergi med (1) malerarbeider til vinduer i fasaden mot Teglverksgata og (2) solceller på taket slik at vi får støtte også for stillas for grønne tiltak. Dette beskrives nærmere i Styrets innlegg til årsmøte.
- Vedlikehold og investeringer tas alltid først etter en grundig vurdering av fordeler og ulemper med å utsette tiltak, generell budsjettutviklingen og stigende drifts-og vedlikeholdskostnader. Hensikten er å begrense økningen av felleskostnader med valg av bedre lånevilkår (bl.a. «grønne lån»), å følge med på rentesats og generell økte kostnader til strøm, fjernvarme som er fast knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generell vedlikehold.
- 5-års-EL-kontroll skal følges opp etter vanlig rutine også de årene fremover.
- Problemer med våtrom og varme (spesielt ikke fungerende radiatorer) følges opp med beboere, Styret koordinerer felles gjennomgang av Andersen&Larsen i berørte leilighetene, selv om det ikke er grunnet fellesanlegg og skulle være eierens ansvar.
- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet også i årene fremover. Det har fra fellesarealet i indre gård, øvre plan lekket vann inn ned næringslokalet, ned i Lissefabrikkens boder – og også helt ned i parkeringskjelleren. Sameiet har gjennomført flere punktuelle prøvegravinger for å følge opp OPAK-rapportens anbefalinger med formål å finne og tette disse lekkasjene. Sameiet har ikke kommet til enighet med næringslokalets eiere om tette-løsning. Saken må følges opp også i neste styreperiode etter at Næringslokalets eiere har kommet med sine krav via advokat. Fare for «pågående tvist» er meldt inn i årsberetning.
- Elektrisk og elektroniske installasjoner og adgangskontroll: våre 3 parallelle systemer med brikkelesere (til elektroniske transpondernøkler), Unloc (nøkler på mobilen som back-up til de fleste felles dørene) og Tidomat (calling-anlegg) fungerer stort sett bra og støtter hverandre. Dør til hagen har beholdt mekanisk låskasse, dør til postrommet og rømningsstrapphus skal også få mekanisk låskasse tilbake som fysisk back-up hvis all elektronikk skulle svikte. Batteribytte til ikke strømtilkoblede lås (Scantron Sensolock m/vandalskjold og enklere Danalock i teknisk rom/vaktmesterrom) følges opp med vaktmestere og andre aktører (låsesmed/producent/installatør Glenn Raanes).
- Styret har avtalt et møte med Freia (og sameiets borettslagene) rundt nabolags-samarbeid.



Brannsikring og HMS

Brannkonsulent engasjeres til utarbeidelse av ny branninstruks inkludert videre anbefalinger.

Styret følger opp HMS-skjemaene som er lagt inn i Styrerommet – fra nå av elektronisk. Som del av disse rutineene fylles det ut dokumentasjon og planlegges bl.a. distribusjon av egenkontrollskjema for brannsikkerhet og batterier til brannvarslere.

Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboer har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse sløkkeutstyr. Hjemmesiden ble oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere innen 2024. Beboere varsles at det ikke skal settes brannfarlig i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av rot som igjen og igjen samler seg opp i trappehusene).

Spyling av rør

Jevnlig vedlikeholdsspyling på dugnadsbasis (spyling med 2 flasker Mudin per leilighet, etter bruksanvisning med varmt vann. Gjennomføres samme dag etasjevis i tett tidsrekkefølge: først 1. så 2. 3., 4. og til slutt 5. etasje spyler) er lagt inn i vedlikeholdsplanen annethvert år – neste spyling iverksettes i april 2024 etter noen beboere har meldt om problemer i fjor.

TV og internett til leiligheter som er med i kollektivavtalen

Pågående avtale med Lynet ble overført til Globalconnect. Det eneste som utestår er moderne Wifi6-rutere og verifisering at modem til de 2 kontaktene i p-kjelleren også ble byttet. Nettet fungerer stort sett stabil nå, «barnesykdommer» som vi opplevde i transfer fra Lynet til Globalconnect ble løst. Avtale med Riks-TV opprettholdes. Bytte til en annen leverandør vurderes ikke før noen år har gått NB!: ingen ytterligere synlige ledninger skal installeres i nyoppusset trappehus.

Samarbeid med Sameiet:

1. Dugnader

Det ble gjennomført dugnadsarbeider fordelt på flere datoer i borettslaget. Dugnad i 2024 skal fokusere på beising av treplattung i bakgården som skal gjennomføres årlig eller minimum annethvert år.

2. Innregulering av varmeanlegg

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

3. Elektronisk låssystem Unloc/nøkler

Systemet er satt i full drift til felles dører. Beboere er varslet om delingsrutiner. Databasen skal renskes av Styrene årlig (verifisering av Styret hvilke nøkler er i bruk



med 11-sifret kode fra alle leiligheter, alle andre nøkler fjernes fra databasen). Se ellers punktet om bygningsmessige vedlikeholdsarbeider og batteribytte over.

4. Ladestasjoner i parkeringskjeller / teknisk anlegg

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

5. Sprinkleranlegg

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

6. Kostnadsfordeling for felles-utlegg til Lissefabrikken

Styret har fått enighet om de forskjellige fordelingsnøkler med Lissefabrikken, Gøteborggata, Kiwi, meglere, parkeringssameie og næringsseksjon innenfor Baandfabriken. Det var flere diskusjoner i borettslagene om kostnadsfordeling, ikke på forhånd avtalte bestillinger og hvilken fordelingsnøkkel som skal brukes. Baandfabriken kommer ikke lenger til å godkjenne flere slike prosesser uten skriftlig avtale/bekreftelse/enighet om det på forhånd i sameiemøter. I tillegg skal alle fordelingsnøkler gjennomgås også med tanke på sameieavtale og bl.a. næringslokale i Baandfabriken er med.

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

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

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

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

8. Revidert sameieavtale

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

9. Elektroanlegg

Styret fulgte opp service med Elektrofagmannen – inkludert sjekk av felles anlegg og lukking av avvik, egen elektriker til byggearbeidene/vedlikehold ble fulgt opp parallelt.

5-års-kontroll tas rutinemessig opp også de årene fremover.

10. Kjøling/ventilering av tekniskrom

Funksjon av kjøling av teknisk rom må dobbeltsjekkes, det er meldt økt varme i sommertider. Dette tas opp i de neste sameiemøtene ved behov.

I tillegg ble ventilasjon i bodene til Baandfabriken forbedret etter KBS sin service av vifteren ut mot passasje fra Teglverksgata inn mot bakgården.

11. Renhold, trappevask, vindusvask og vaktmestertjenester

Vaktmester: ny felles avtale med Insider er inngått med Lissefabrikken, Gøteborggata og Baandfabriken samlet. Oppstart var mai/juni 2023.

Renhold: Renhold Senter AS brukes til vask av trappehus, dagens ordning fungerer ikke optimalt, men tilstrekkelig.

Årlig vindusvask bestilles felles til sameiet for de høye vinduene mot Teglverksgata via Anders Haneborg i Acorengjøring (som alltid før 17. mai), resultatet ble tidligere bra (unntatt en leilighet som klaget). Koordinering med Lissefabrikken avtales hvert år ved bestilling.

12. Renovasjonsetaten (REN)

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

13. Forsikringsavtaler

Ingen endringer planlagt i TRYG-avtalen med Baandfabriken og parkeringssameiet. Alle meldte skader skal loggføres i Styrevernet med Trygs saksnummer.

14. Digitalt arkiv (Styrevernet, FDV-informasjon)

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

15. Felles bakgård og felles takterrasse

Dvergfuru som erstattet bambus i Baandfabrikens plantekasser virker i god forfatning.

Bakgrunn: LF passer på deres planter m/barlind, de døde også i stor grad, noe som Grønt utemiljø igjen ikke ta ansvar for. BF og GBG er ikke villige å betale en tredje gang for det. I Baandfabrikens plantekasser har vi plantet dvergfuru som vi forsøker å følge med på.

Ellers har det blitt enighet om i sameiet at Grønt Utemiljø kommer 4 ganger i året for stell av bakgård og takterrassen, for reparasjon av tre-blomsterkassene og individuelt avtalte beplantninger. 2x3 japanske kirsebærtrær ble plantet på de to jordhaugene (toppene). Ev. insektsangrep på bladene observeres nøye. Blader fjernes fra bakken til våren (mulige egg til insekter)

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

Årlig fjerning av ikke brukte sykler gjennomføres som vanlig under dugnad.



16. Strømpriser og varmekabler

Høye strømpriser også i vinter har gjort at det blir veldig dyrt å ha på varmekabler på en snøfri svalgang. Noen i 5. et. er tilsynelatende raske på å skru varmekablene på – men glemmer å skru dem av igjen.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baandfabriken Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baandfabriken Brl som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: J2BKW-UHOVN-H0TDT-K1A5H-GQOK8-TT04A



1154 BAANDFABRIKKEN BRL

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.		331 968	-1 306 115	331 968	-166 985
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 909 329	2 107 087	1 269 860	1 656 500
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 317 108	-1 523 063	-1 499 000	-1 255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 091 174	-945 941	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-498 953	1 638 083	-229 140	401 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-166 985	331 968	102 828	234 515
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		532 267	970 075		
Kortsiktig gjeld		-699 252	-638 107		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-166 985	331 968		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 858 239	1 754 085	1 796 340	1 925 400
Innkrevde felleskostnader	2	1 814 584	1 622 424	1 848 660	2 107 600
Innbetalinger		344	0	0	13 160
Andre inntekter	3	96 187	22 070	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 769 354	3 398 579	3 645 000	4 046 160
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 450	-6 275	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-96 965	-93 235	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-26 638	-19 955	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-516 411	-237 122	-202 000	-307 500
Forsikringer		-109 924	-95 412	-103 040	-118 000
Kommunale avgifter	9	-316 242	-255 872	-306 600	-366 160
Energi/fyring	10	-601 035	-655 674	-662 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 687	-213 504	-210 000	-219 000
Andre driftskostnader	11	-206 871	-167 063	-173 500	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 279 373	-1 915 261	-1 949 140	-1 940 810
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 489 980	1 483 318	1 695 860	2 105 350
Innbetalt andel fellesgjeld		1 091 174	945 941	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 581 154	2 429 259	1 695 860	2 105 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 363	3 398	0	0
Finanskostnader	13	-686 189	-325 569	-426 000	-448 850
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-671 826	-322 172	-426 000	-448 850
ÅRSRESULTAT		1 909 329	2 107 087	1 269 860	1 656 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 909 329	2 107 087		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 574 400	75 574 400
SUM ANLEGGSMIDLER		75 574 400	75 574 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		626	99 115
Kundefordringer		46	1 482
Forskuddsbetalte kostnader		111 949	83 973
Andre kortsiktige fordringer	15	1 771	1 090
Driftskonto OBOS-banken		417 263	783 820
Sparekonto OBOS-banken		611	595
SUM OMLØPSMIDLER		532 267	970 075
SUM EIENDELER		76 106 667	76 544 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	16	43 645 973	41 736 644
SUM EGENKAPITAL		43 649 973	41 740 644
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 827 442	22 235 724
Borettsinnskudd	18	11 930 000	11 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 757 442	34 165 724
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 814	37 158
Leverandørgjeld		281 289	81 630
Påløpte renter		126 838	59 696
Påløpte avdrag		207 098	239 844
Annen kortsiktig gjeld	19	34 213	219 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		699 252	638 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 106 667	76 544 475



Pantstillelse	20	77 743 750	77 743 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Baandfabriken BRL

Marco Schön /s/

Kjell Magne Hasthi /s/

May Elisabeth Riksen /s/

Helge Thorstvedt /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-sikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 617 576
Kapitalkostnader IN lån II	1 063 503
TV	95 520
Bad	88 356
Eiendomsskatt	13 132
Kapitalkostnader på IN-lån	791 682
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 809
Overført til kapitalkostnader	-1 858 239
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 814 584

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr	486
Inntektsføring av tidligere faktura (Greida AS)	93 201
Salg av nøkler	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	96 187

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 2022/2023, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 185, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-734
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 782
Andre konsulentonorarer	-12 123
SUM KONSULENTHONORAR	-26 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-252 135
Drift/vedlikehold VVS	-20 644
Drift/vedlikehold elektro	-37 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-405
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 073
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 413
Kostnader dugnader	-18 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-516 411

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 160
Vann- og avløpsavgift	-201 248
Renovasjonsavgift	-101 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-316 242

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-165 730
Fjernvarme	-435 305
SUM ENERGI / FYRING	-601 035

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 124
Vaktmestertjenester	-73 509
Renhold ved firmaer	-108 861
Andre fremmede tjenester	-8 131
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 185
Andre kontorkostnader	-565
Bank- og kortgebyr	-2 849
Velferdskostnader	-648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 871

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 832
SUM FINANSINTEKTER	14 363

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-248 466
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-334 065
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-103 550
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	-686 189

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.227/bnr.564

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	776
Viderefakturerte fakturaer	995
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 771

NOTE 16:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 944 796
Egenkapital fra IN tidligere år	23 592 605
Egenkapital fra IN 2023	1 091 174
Reduksjon EK fra IN	-17 978 602
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 649 973

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.23 var 6,050 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	20 847	
Nedbetalt i år	41 400	
		-1 937 753

Husbanken HUS301

Renter 31.12: 1,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2005	-63 645 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	39 401 437	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	544 461	
Nedbetalt tidligere, IN	15 561 454	
Nedbetalt i år, IN	519 915	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-7 617 733

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Husbanken lån nr.2

Renter 31.12: 1,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 394 387	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	731 247	
Nedbetalt tidligere, IN	8 031 151	
Nedbetalt i år, IN	571 259	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-10 271 956

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-19 827 442**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-11 930 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-11 930 000**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forsikring	-34 213
------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-34 213**

NOTE: 20

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 930 000
Pantelån	19 827 442
Påløpte avdrag	207 098
Beregnete IN-forpliktelser	6 705 177
TOTALT	38 669 717

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

Bygninger	75 574 400
TOTALT	75 574 400

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 1021292. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mai og 1. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2005	Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort	Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort om til boliger.
-------------	---	---



INPUT PARAMETERE

Antall paneler	84	stk
Total investering	735 000	NOK
Antall analyseår	30	år
Årlige vedlikeholdsutgifter ekskl. inverter	1	NOK/år
Antatt gjennomsnittlig prisstigning for alt utenom strøm	4 %	% p.a.
Antatt gjennomsnittlig prisstigning for strøm	5 %	% p.a.
Diskonteringsrate	3,26 %	% p.a.
Strømpris ved analysestart - inklusive nettleie	149	øre/kWh

Inverter - utskifting etter 15 år 30 000 NOK

KARAKTERISTISKE YTELSE FOR ANLEGGET

Installert effekt	36,12	kW
Timer pr år	8 760	timer/år
Ytelse pr år	30 957	kWh/år
Produsert ytelse over levetiden	928 710	kWh

ØKONOMISKE NØKKELTALL

Tilbakebetalingstid	16	år
LCOE	35	øre/kWh
IRR	14,3 %	
NPV - se note	103	øre/kWh
Nåverdi i kroner	958 287	

Strømpris: Fortum, April 2024	øre/kWh	
	Privat	Næring
Typisk forbruk 20.000 kWh pr. år		
Spotpris (Antatt øre pr. kWh)	80	80
Fastbeløp	4	4
Påslag	7	7
Energiledd hverdag (Nettleie)	20	20
Energiledd natt (Nettleie)	17	17
Fastledd (Nettleie)	20	20
Enova Energifond	1	1
Pris pr. kWh inkl. mva	149	149
Eks mva for næring		119,2



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 1154 Selskapsnavn: Baandfabriken Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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