



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 424 587  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 901 433	17 980 598
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 901 433</b>	<b>17 980 598</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		398 837	413 327
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 538	18 462
Annen driftskostnad		6 561 985	5 005 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 962 360</b>	<b>5 437 036</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 939 073</b>	<b>12 543 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 401	47 960
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 401</b>	<b>47 960</b>
Annen finanskostnad		2 490 393	3 175 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 490 393</b>	<b>3 175 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 455 992</b>	<b>-3 127 427</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 483 081	9 416 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		267 359 400	267 359 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 228 801	7 230 339
Sum varige driftsmidler		274 588 201	274 589 739
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		3 292 896	2 497 186
Sum finansielle anleggsmidler		3 292 896	2 497 186
Sum anleggsmidler		277 881 097	277 086 925
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94 252	984 621
Sum fordringer		94 252	984 621
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 559 833	4 752 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 559 833	4 752 064
Sum omløpsmidler		3 654 085	5 736 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 535 182</b>	<b>282 823 610</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 300	14 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 300</b>	<b>14 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		79 901 696	72 418 615
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>79 901 696</b>	<b>72 418 615</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 915 996</b>	<b>72 432 915</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 014 272	137 981 301
Øvrig langsiktig gjeld		70 434 800	70 434 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>200 449 072</b>	<b>208 416 101</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>200 449 072</b>	<b>208 416 101</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		573 007	649 123
Leverandørgjeld		357 174	1 103 963
Annen kortsiktig gjeld		239 933	221 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 170 114</b>	<b>1 974 595</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>201 619 186</b>	<b>210 390 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>281 535 182</b>	<b>282 823 610</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458927

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 424 587  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 988 424 587  
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 901 433	17 980 598
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 901 433</b>	<b>17 980 598</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		398 837	413 327
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 538	18 462
Annen driftskostnad		6 561 985	5 005 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 962 360</b>	<b>5 437 036</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 939 073</b>	<b>12 543 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 401	47 960
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 401</b>	<b>47 960</b>
Annen finanskostnad		2 490 393	3 175 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 490 393</b>	<b>3 175 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 455 992</b>	<b>-3 127 427</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 483 081	9 416 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>



Organisasjonsnr: 988 424 587  
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		267 359 400	267 359 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 228 801	7 230 339
Sum varige driftsmidler		274 588 201	274 589 739
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		3 292 896	2 497 186
Sum finansielle anleggsmidler		3 292 896	2 497 186
Sum anleggsmidler		277 881 097	277 086 925
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94 252	984 621
Sum fordringer		94 252	984 621
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 559 833	4 752 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 559 833	4 752 064
Sum omløpsmidler		3 654 085	5 736 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 535 182</b>	<b>282 823 610</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 300	14 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 300</b>	<b>14 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	79 901 696	72 418 615
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>79 901 696</b>	<b>72 418 615</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>79 915 996</b>	<b>72 432 915</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	130 014 272	137 981 301
Øvrig langsiktig gjeld	70 434 800	70 434 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>200 449 072</b>	<b>208 416 101</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>200 449 072</b>	<b>208 416 101</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	573 007	649 123
Leverandørgjeld	357 174	1 103 963
Annen kortsiktig gjeld	239 933	221 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 170 114</b>	<b>1 974 595</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>201 619 186</b>	<b>210 390 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>281 535 182</b>	<b>282 823 610</b>



Organisasjonsnr: 988 424 587  
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Borettsl. Den Norske Skofabrik

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettsl. Den Norske Skofabrik vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13.05.2021

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettsl. Den Norske Skofabrik blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.05.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13.05.2021

**Selskapsnummer:** 7180 **Selskapsnavn** Borettsl. Den Norske Skofabrik

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Sara Ege Grindaker og Camilla Tallarico velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 407 945,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Vedtektsendring:

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jarl Haakon Holdø	
Styremedlem	Camilla Tallarico	
Styremedlem	Christopher Sand	
Styremedlem	Fartein S.Orestad	
Styremedlem	Morten Friis-Lund	
Varamedlem	MetteSvensen	
Varamedlem	TorbjørnNielsen	
Valgkomite	Anne W.Haga	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettsl. Den Norske Skofabrik. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7180>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra styret om endring av vedtekter
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettsl. Den Norske Skofabrik**

Magnus Xavier Johansen

Miguel Raul C Antonetti

Jarl Haakon Holdø

Thorbjørn Fritzøe Nielsen

Fartein S Orestad



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Sara Ege Grindaker og Camilla Tallarico er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 7180 Borettsl. Den Norske Skofabrik.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Xavier Johansen	Abildsøveien 36 A
Nestleder	Miguel Raul C Antonetti	Bogstadveien 31 A
Styremedlem	Jarl Haakon Holdø	Alnagata 11
Styremedlem	Thorbjørn Fritzøe Nielsen	Freserveien 15
Styremedlem	Fartein S Orestad	Alnagata 11
Varamedlem	Sindre Snoen	Alnagata 11
Varamedlem	Mette Riiser Svensen	Alnagata 11

### Valgkomiteen

Thomas Bahnsen

Alnagata 11

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Borettsl. Den Norske Skofabrik

Borettslaget består av 143 andelsleiligheter.

Borettsl. Den Norske Skofabrik er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988424587, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Alnagata 11

Gårds- og bruksnummer :

233 15

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettsl. Den Norske Skofabrik har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styrets orientering om drift og vedlikehold av borettslaget

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt styremøter med jevn frekvens. I tillegg er det avholdt et stort antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer og forsikringsselskaper. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår forretningsfører Ida Granvold.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Besvare henvendelser

I tillegg til fremmøte ved akutte hendelser (politi, brann, sanering) har styret behandlet i overkant av 3.000 henvendelser per mail, telefon og på styrevakter i perioden. Henvendelsene kommer fra andelseiere, leietagere, meglere, advokater, samarbeidspartnere og leverandører og dreier seg om alt fra enkle opplysninger om nøkkelbestillinger til kompliserte juridiske problemstillinger.

### Dreneringsprosjektet

Det ble i 2019 avdekket fuktskader i hjørneleiligheten mot Arctandersgate/Konowsgate. Årsaken var dårlig drenering utenfor bygget. Det viste seg at dette var starten på et svært omfattende og årets mest utfordrende prosjekt, noe som har krevd unormalt stor belastning for styret og dets representant og ekstra utgifter for brl. Det ble etterhvert involvert en ekstern prosjektleder, som avlastet noe. Det har vært involvert entreprenører, geologer, bymiljø- og VA-etaten, naboborettslag og div. firmaer. Det ble stadig avdekket nye problemer som var grunnet i en kombinasjon av bl.a utfordrende bygningskonstruksjoner, feilaktig utført drenering, grunnvannstand (og byggets treflåte), Hafslund-kabler i gravefeltet, områdesikkerhet, generell dreneringsutfordring i området (noe etaten var godt kjent med), overbelastede offentlige avløp, kartlegging av avløp i et bygg fra 1800-tallet, fra nabo og området, og å løse drenering på egen grunn. Sistnevnte er lovpålagt og var en utfordrende ramme på prosjektet. Vi har likevel klart å løse problemet "midlertidig" på egen grunn med hjelp av installasjon av pumpekum, nyetablerte taknedløp, fuktmålere med jevnlig kontroll, overflatevann fra nabo er stoppet, avledende forskalingsmur i skråningen, nye rør, isodren, borede drenshull, helningsgrad i bakken m.m. Arbeidene og løsningene ser ut til å fungere godt. Kommunen har imidlertid en langsiktig plan om forbedring av dreneringen i området, og vi kan da se på mulige langsiktige løsninger som fordrøyningsmagasin i gravlunden e.l.



## Vindusprosjektet

Utskifting av vinduer i en gård fra 1889 er et omfattende prosjekt, både økonomisk, byggeteknisk og juridisk. Siden vinduene i gården har svært forskjellig produksjonsår (1973-2005), og tilstanden på vinduene også har variert, basert på hvilken løsning som er brukt, er vi blitt anbefalt av OBOS Prosjekt om å skifte samtlige når dette skal gjøres. Gården vår står på såkalt «gul liste». Dette medfører at ny vindusløsning krever godkjenning av Riksantikvaren, i tillegg til ordinær søknadsprosess hos Plan- og bygningsetaten. Dette gjør prosjektet vesentlig mer komplisert enn et «standardprosjekt» - og da kommer det i tillegg at ingen av våre vinduer har standardmål, og ofte avvikende fasong, slik som buene. En annen utfordring er sikkerhetskravene som stilles med tanke på at vi har lavere karmhøyde enn det som kreves i dag.

I tilknytning til dette foretas det av arkitekt og brannvernkonsulent brannteknisk vurdering av løsningene.

Prosjektet er iverksatt våren 2021, etter flere års forberedelse i samarbeid mellom styret og OBOS Prosjekt. VD Montasje ble valgt som leverandør, og prosjektledelse blir utført av OBOS Prosjekt, i tillegg til representant for styret. Prosjektet er finansiert gjennom låneopptak i Handelsbanken, iht. tidligere generalforsamlingsvedtak.

Fremdriften i prosjektet har så langt vært som forventet. Styret har daglig kommunikasjon med entreprenør og prosjektleder, både for å sikre prosjektets fremdrift, men også for å løse situasjoner som oppstår, relatert både til prosjektet, men også eksempelvis håndtering av smittevern i forbindelse med pandemien.

## Styrevakt

Styret er tilgjengelig annenhver tirsdag kl. 18:30 - 19.00. Her er styret behjelpelige med henvendelser hva angår bosituasjon, vaskerom, nøkler, boder, økonomi etc. Styret oppfordrer beboere til å bruke denne tjenesten ved behov, det er alltid hyggelig å slå av en prat med gode naboer. (ikke hver tirsdag lenger)

## Kompetanseheving

Flere styremedlemmer har i perioden gått kurs i regi av OBOS og andre aktører for å øke sin kompetanse og vår evne til å håndtere borettslaget trygt også i fremtiden.

## Håndtering av fakturaer og regnskap

Fakturahåndtering, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, iht. god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

## Godkjenning av nye andelseiere

Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler. Primært har arbeidet tilknyttet dette bestått av godkjenning av nye eiere, men det er også medført noe arbeid i forbindelse med utflyttere som ikke har vært ryddig i sine salgsoppgaver, overrekkelse av nøkler, garasjeplass, bod o.l.



## **Gjennomgang av leverandører**

Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse.

## **Økonomiske disposisjoner**

Styret har vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene ved behov.

## **Behandling av søknader om bruksoverlating**

Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt. Styret har, som nevnt tidligere, jobbet målrettet de seneste årene med å forhindre uberettiget bruksoverlating i borettslaget. Styret vil fortsette dette arbeidet da dette har gitt tydelige resultater i form av mindre støy, mindre hærverk og generelt flere som tar vare på borettslaget vi bor i. Styret har også i denne perioden jobbet med salgspålegg mot andelseiere som leier ut sine leiligheter i strid med vedtekter og borettslagsloven.

## **Håndtering av konflikter**

I konflikter mellom andelseiere har det blitt sendt brev, både fra styret direkte og via OBOS og borettslagets advokater der det har vært nødvendig.

## **Vedlikehold**

Styret har i samråd med OBOS Prosjekt gjort grundige befaringer i bygget for utarbeidelse av en prioritert vedlikeholdsplan, og det er gjort en rekke beregninger og analyse rundt dette. Det har i perioden, med etterslep fra tidligere skader i 2017, påløpt ekstraordinært vedlikehold grunnet akutte byggskader som ikke er forsikringsdekket. Skader som har måttet utbedres for å sikre byggets integritet. Dette har medført at man har måttet bruke av midlene fra forliket med Hvidtsten Eiendom.

## **HMS**

Styret har hatt et medlem på kurs for oppdatering av gjeldende vilkår for HMS og internkontroll i perioden.



## Rengjøring

I perioden er det foretatt ukentlig renhold, og ekstra rengjøring (og ved hærverk) av Havfruen Renhold.

## Sikkerhet

Styret vurderer løpende sikkerhetssituasjonen i bygget, i samarbeid med Securitas. Styret henstiller alle beboere til å holde dører lukket, og ikke slippe inn fremmede.

## Arbeid i forbindelse med skadeverk/innbrudd/tyveri

Uforutsette episoder i forbindelse med innbrudd i postkasser/boder samt hærverk har blitt håndtert av styret fortløpende; politianmeldelser, gjennomgang av videoovervåkning og bestilling av nytt materiell/reparasjoner er blant arbeidsoppgavene som medføres av disse hendelsene.

## Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, også i boder.

## Internett og TV

Lynet Internett leverer 100 mbps til alle leiligheter i bygget. Dette faktureres sammen med fellesutgiftene. Canal Digital leverer digital grunnpakke.

## Dyrehold i borettslaget

Mange av beboerne i borettslaget har hund(er) og katt(er). Derfor er det veldig viktig at alle dyreeiere passer på å ta opp ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen. Vi har fått tilbakemeldinger fra andelseiere samt våre vaktmestere som ofte ser ekskrementer liggende på eiendommen vår når de bl.a. klipper plenene. Det er ikke akseptabelt at andre som ferdes på området får dette under skoene, eller at barn som leker får dette klint utover klærne sine. Flere hundeeiere er tilskrevet om bruk av bånd, og om å plukke opp etter seg. Vi minner også om at det IKKE er tillatt å lufte hunder i bakgården.

## Andelseiers eget ansvar

Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og organiserer et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand. Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes.



## Fokus på forsøpling

Søppelskuret ble bygget i 2014 og har etter styrets mening gitt en ryddigere og triveligere bakgård. Det har til tross for dette blitt etterlatt mengder med søppel/møbler/skrot/farlig gods uten adresse i dette skuret, i garasjeanlegg og oppganger, spesielt ved månedsskifter som er typiske inn/utflyttingsdatoer. I samråd med vaktmesterselskap har styret iverksatt faste rutiner for rydding forbundet med denne forsøplingen og har fokus på å viderefakturere kostnaden der dette er mulig. Styret ønsker å presisere at dette er en kostnad som ellers tilfaller andelseierne og utgjør rundt 60 000 kroner i året. Vi ber om at beboere er bevisste på å minne hverandre om at møbler etc. ikke blir hentet av Oslo kommune, og kan dermed ikke legges igjen i søppelskur eller i fellesområder. Styret har i perioden arbeidet med å bevisstgjøre utleiers ansvar i forbindelse med dette. Vi minner om at Oslo kommune har fast, mobil gjenbruksstasjon en gang i uken.

## Vannlekkasjer

I perioden har det vært flere vannlekkasjer. Enkelte av disse knytter seg til varmtvannsberedere som har begynt å lekke, eller lekkasjer fra oppvaskmaskiner. Henstiller alle andelseiere om å føre tilsyn med sine beredere. En videre anbefaling er å få ettermontert godkjent lekkasjestopper fra rørlegger.

## Befaringer

Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper, samt takstmenn og rådgivere.

## Utredning av elbillading

Det er foretatt såkalt «fase 2»-utredning av muligheten for elbillading i vår garasje. Å få dette på plass vil kreve låneopptak på rundt 2.9 MNOK, og styrets vurdering er at man bør fullføre prosjektene i vedlikeholdsplanen som er igangsatt før man går videre med dette. Det er foretatt ytterligere befaringer det siste året og det arbeides med å få redusert prisen ytterligere på etablering av infrastruktur for dette.

## Håndtering av beboersaker, herunder tvangssalg

En rekke andelseiere har blitt tilskrevet om brudd på husordensregler, både grunnet bråk, eller brudd på vedtekter, som ved bruksoverlating. Begjæring om tvangssalg har blitt verksatt i flere omganger.

## Bakgården

I år er det på initiativ fra flere blåst liv i bakgårdsgruppa. Som flere har fått med seg har det allerede blitt avholdt en uformell dugnad. Styret ønsker å støtte opp om engasjementet gjennom tilrettelegging av nødvendig utstyr, samt beplantning. Med pandemien i tankene vil det forsøkes å avholde flere, smittevennlige dugnader fremover. Disse vil bli informert om på forhånd. Ta kontakt om du ønsker å være en del av bakgårdsgruppa og bidra her!



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 13 663 797,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 962 360,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 7 483 081,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 3 014 988,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

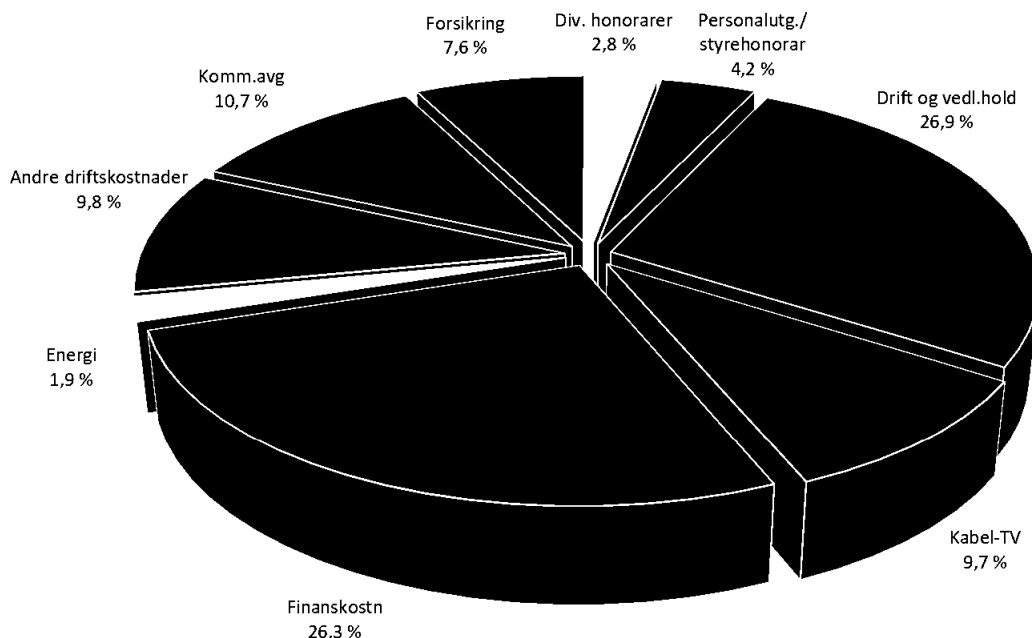
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 468 093,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 483 971,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 16 848 144,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettsl. Den Norske Skofabrik.



Borettsl. Den Norske Skofabrik

## Lån

Borettsl. Den Norske Skofabrik har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Borettsl. Den Norske Skofabrik



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Den Norske Skofabrik.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Borettsl. Den Norske Skofabrikk



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Arbeidsdokumentasjon: Yrkesforhold, autorisasjonsnummer, C-identifikasjonsnummer



## BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 762 091</b>	<b>3 592 836</b>	<b>3 762 091</b>	<b>2 483 971</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 483 081	9 416 135	-10 383 527	-11 020 671
Tilbakeføring av avskrivning 14	1 538	18 462	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	75 687	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-4 729 393	-4 641 606	-4 787 053	-5 288 372
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-3 237 636	-3 901 272	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-795 710	-798 151	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 278 120</b>	<b>169 255</b>	<b>-15 170 580</b>	<b>-16 309 043</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 483 971</b>	<b>3 762 091</b>	<b>-11 408 489</b>	<b>-13 825 072</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 654 085	5 736 686
Kortsiktig gjeld	-1 170 114	-1 974 595
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 483 971</b>	<b>3 762 091</b>



Borettsl. Den Norske Skofabrik

## BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		7 219 786	7 741 306	7 767 396	7 247 076
Innkrevde felleskostnader	2	6 422 732	6 312 088	6 418 604	6 878 924
Andre inntekter	3	21 279	25 932	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 663 797</b>	<b>14 079 326</b>	<b>14 201 000</b>	<b>14 141 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 587	-51 077	-51 077	-51 077
Styrehonorar	5	-362 250	-362 250	-362 250	-362 250
Avskrivninger	14	-1 538	-18 462	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 086	-15 070	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-199 145	-193 533	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-52 920	-146 996	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-2 546 137	-880 122	-16 645 000	-18 493 144
Forsikringer		-713 703	-635 086	-670 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-1 009 095	-942 664	-1 012 000	-1 020 000
Energi/fyring		-179 438	-259 930	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-914 643	-886 040	-865 000	-865 000
Andre driftskostnader	10	-929 817	-1 045 806	-942 700	-942 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 962 360</b>	<b>-5 437 036</b>	<b>-21 078 027</b>	<b>-23 024 171</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 701 437</b>	<b>8 642 290</b>	<b>-6 877 027</b>	<b>-8 883 171</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 237 636	3 901 272	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 939 073</b>	<b>12 543 562</b>	<b>-6 877 027</b>	<b>-8 883 171</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	34 401	47 960	1 500	1 500
Finanskostnader	12	-2 490 393	-3 175 387	-3 508 000	-2 139 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 455 992</b>	<b>-3 127 427</b>	<b>-3 506 500</b>	<b>-2 137 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 483 081</b>	<b>9 416 135</b>	<b>-10 383 527</b>	<b>-11 020 671</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 483 081	9 416 135		



Borettsl. Den Norske Skofabrik

## BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	213 887 520	213 887 520
Tomt		53 471 880	53 471 880
Andre varige driftsmidler	14	7 228 801	7 230 339
Øremerkede bankinnskudd	22	3 292 896	2 497 186
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>277 881 097</b>	<b>277 086 925</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		28 846	41 007
Forskuddsbetalte kostnader		63 079	941 878
Andre kortsiktige fordringer	15	2 328	1 736
Driftskonto OBOS-banken		1 713 513	2 935 502
Sparekonto OBOS-banken		1 846 319	1 816 563
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 654 085</b>	<b>5 736 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 535 182</b>	<b>282 823 610</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	16	79 901 696	72 418 615
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>79 915 996</b>	<b>72 432 915</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	130 014 272	137 981 301
Borettsinnskudd	18	68 289 800	68 289 800
Annen langsiktig gjeld	19	2 145 000	2 145 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>200 449 072</b>	<b>208 416 101</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		162 132	221 509
Leverandørgjeld		357 174	1 103 963
Påløpte renter		165 700	287 866
Påløpte avdrag		407 307	361 257
Annen kortsiktig gjeld	20	77 801	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 170 114</b>	<b>1 974 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>281 535 182</b>	<b>282 823 610</b>
Pantstillelse	21	278 434 000	278 434 000
Garantiansvar			

Oslo, 29.03.2021

Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Magnus Xavier Johansen Miguel Antonetti Thorbjørn Fritzøe Nielsen  
Fartein S Orestad Jarl Haakon Holdø



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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



Borettsl. Den Norske Skofabrik

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 597 440
Vedlikeholdsfond	776 712
Bredbånd	511 368
Kabel-tv	353 496
Garasje	179 712
Eiendomsskatt	4 004
Kapitalkostnader på IN-lån	227 455
Kapitalkostnader på IN-lån 2	7 055 084
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	142
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-62 895
Overført til kapitalkostnader	-7 219 786
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 422 732</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Vakeri-inntekter	20 991
Korrigeringer på reskonto	288
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 279</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-51 077
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 490
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 587</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 362 250.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 086.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-5 750
Utskiftning av vinduer, OBOS Prosjekt AS	-30 030
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 140
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 920</b>



Borettsl. Den Norske Skofabrik

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Aaserud bygg AS, drenering	-1 366 715
WSP Norge AS, vurderinger ifm graving og drenering	-6 000
Tec-Zence AS, fuktsensorer	-19 457
DMB Miljø og Geoteknikk AS, geotekniske undersøkelser	-153 871
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 546 043</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-269 605
Drift/vedlikehold VVS	-32 646
Drift/vedlikehold elektro	-86 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 086
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-23 026
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 113
Drift/vedlikehold brannsikring	-160 061
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 136
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 937
Erstatning v/vannskader	-177 517
Egenandel forsikring	-15 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 546 137</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 016
Vann- og avløpsavgift	-451 025
Renovasjonsavgift	-554 054
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 009 095</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 459
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 694
Lyspærer og sikringer	-3 078
Vaktmestertjenester	-309 348
Vakthold	-247 678
Renhold ved firmaer	-227 237
Snørydding	-67 378
Gressklipping	-8 926
Andre fremmede tjenester	-21 707
Trykksaker	-636
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 449
Porto	-2 592
Bank- og kortgebyr	-4 249
Velferdskostnader	-711
Konstaterte tap	-178
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-929 817</b>



Borettsl. Den Norske Skofabrik

**NOTE: 11**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 764
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 499
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>34 401</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 411 514
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-78 879
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 490 393</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	213 887 520
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>213 887 520</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.233/bnr.15

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2015	92 309	
Avskrevet tidligere	-90 770	
Avskrevet i år	-1 538	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	7 228 800	
		7 228 800
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>7 228 801</b>	

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-1 538**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	1 929
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	399
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 328</b>



Borettsl. Den Norske Skofabrik

**NOTE 16:**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital  
Egenkapital fra IN tidligere år  
Egenkapital fra IN 2020  
Reduksjon EK fra IN

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL**

---

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**

Handelsbanken, lån 1		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løptetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2013	-199 324 070	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	29 108 771	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 580 675	
Nedbetalt tidligere, IN	36 613 092	
Nedbetalt i år, IN	3 014 988	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2020		-126 006 544

Lånet er et annuitetslån.

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

Handelsbanken, garasjelån		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løptetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2013	-6 505 920	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	950 193	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	148 718	
Nedbetalt tidligere, IN	1 176 633	
Nedbetalt i år, IN	222 648	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2020		-4 007 728
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-130 014 272</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-68 758 200
Korrigerings 2017	468 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-68 289 800</b>



Borettsl. Den Norske Skofabrik

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-2 145 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 145 000</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-41 201
Uidentifiserte innbetalinger	-36 600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-77 801</b>

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	68 289 800
Pantelån	130 014 272
Påløpte avdrag	407 307
Beregnete IN-forpliktelser	33 464 477
<b>TOTALT</b>	<b>232 175 856</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	213 887 520
Tomt	53 471 880
<b>TOTALT</b>	<b>267 359 400</b>

**NOTE: 22**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post: [styret.alnagata@gmail.com](mailto:styret.alnagata@gmail.com)  
Se også borettslagets hjemmeside på [www.skofabrikken.no](http://www.skofabrikken.no) for ytterligere informasjon, eller [facebook.com/skofabrikken](https://facebook.com/skofabrikken)

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Vaktmester**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS, kontaktpersoner er Tommy Berg mobil nr. 97594583 e-post: [tommy.berg@iss.no](mailto:tommy.berg@iss.no), eller Simen Stenseth mobil nr. 90723072 e-post: [simen.stenseth@iss.no](mailto:simen.stenseth@iss.no)

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Borettslaget disponerer 72 parkeringsplasser i eget garasjeanlegg.

### **Nøkler/skilt**

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 201970.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mars og 1. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 407 945,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 407 945,-



Sak 5

## **Forslag fra styret om endring av vedtekter**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Slik som vedtektene fremstår i dag kan det i en del tilfelles være vanskelig å avgjøre om andelseier eller borettslag har ansvar for vedlikehold av helheten av sine baderom og leilighetens indre elanlegg. Det er uheldig, både for borettslaget og andelseier, siden det gir rom for tolkning, og potensiell forskjellsbehandling ved eksempelvis skadesaker.

Nåværende ordlyd:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget skal også holde vedlikehold og utskifting av sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, unntak ved innsetning av egen teller for andeler med egen hybel som i så fall er andelstakers ansvar.

Vedtektenes §5-2 (3) foreslås derfor endres til følgende ordlyd:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Borettslaget skal også holde vedlikehold av felles el-infrastruktur, fram til sikringskapet der strømmen kommer inn i den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes (3/4)

### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas

### **Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

##### **Jarl H. Holdø**

Jarl Haakon Holdø har sittet 1 år i styret allerede, som styremedlem. Vårt inntrykk av ham og ut fra de samtale vi har hatt med andre fra styret i året som er gått, er at han er bunnsolid og kompetent, og han har vist seg arbeidsom og produktiv, og med gode samarbeidsevner i det året han har sittet i styret. Han er opptatt av god takhøyde for diskusjoner i borettslaget og i styret. Nå som vi trenger ny styreleder (eksisterende styreleder har flyttet fra borettslaget) så mener vi at Jarl vil være en meget god kandidat, og innstiller ham herved som ny styreleder.

#### **Valg av 4 Styremedlem** Velges for 2 år

##### **Camilla Tallarico**

Camilla Tallarico er 31 år og innstilles som styremedlem. Hun har et stort ønske om å forbedre kommunikasjonen internt i borettslaget, og mellom styre og beboere. Hun er utdannet fra Westerdahls og jobber til daglig med kommunikasjon som konsulent i Sopria Steria. Camilla er samboer med Jarl som er innstilt som styreleder, men komiteen mener at kompetansen til Camilla og hennes engasjement for borettslaget er viktig, og ser få problemer med at to styremedlemmer bor sammen. Bli det interessekonflikter så vil en av dem avstå fra å delta i saksbehandlingen, for å bevare egen og styrets integritet.

##### **Christopher Sand**

Christopher Sand er 45 år, har en mastergrad fra BI, og har bodd i borettslaget siden starten i 2007-08. Han har med 13-14 år i bygget en god forståelse for hva som fungerer, og hva som kan forbedres. Han ønsker å sikre god kommunikasjon mellom styret og beboere, og han ser behov for godt vedlikehold av bygningsmassen for således å redusere kostbare reparasjoner senere, og han har spennende tanker om hvordan uteområdene med noen enkle grep kan gjøres penere. Han innstilles herved som styremedlem.

##### **Fartein S. Orestad**

Stiller til gjenvalg. Han har vært i styret i flere perioder, og representerer derfor verdifull kontinuitet. Vi anbefaler at Fartein med sine kunnskaper om borettslaget og om de oppgavene som er planlagte i tiden fremover, og med sin villighet til å bidra til borettslagets beste, innstilles som nestleder i styret.

##### **Morten Friis-Lund**

Morten Friis-Lund innstilles herved som styremedlem. Han blir ny i styret, og jobber til daglig som lydtekniker og prosjektleder. Vi tror han vil gjøre en god jobb for borettslaget. Morten er fra jobben sin god til å ha flere baller i luften samtidig, er opptatt av at



det finnes gode forum for åpen og konstruktiv meningsutveksling blant beboere, og at bygningsmassen vår tas enda bedre vare på i tiden som kommer. Han er god med teknologi og bidrar gjerne med gode løsninger i skofabrikken.

## **Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

### **Mette Svensen**

Mette Svensen har vært vara i siste periode, og vi innstiller henne herved som vara også for 2021-22. Mette er utdannet arkitekt og har fått innsyn i sakene som er viktige for borettslaget nå og i tiden fremover fra året som vara. Hun er bl.a. opptatt av kvaliteten på vaktmestertjenester; at bakgården er trivelig å bruke for alle; og - at Vibbo kan fungere som en god kommunikasjonskanal for borettslaget. Vi er glade for at Mette stiller opp som varamedlem også kommende periode.

### **Torbjørn Nielsen**

Torbjørn Nielsen stiller til nyvalg og nomineres som vararepresentant. Komiteen tror Torbjørn kunne gjort en god jobb også som ordinært styremedlem, men vurderer det slik at han p.t. har for mange jern i ilden i andre styrer og oppgaver, og derfor passer best som varamedlem i kommende periode.

## **Valg av 1 Valgkomite** Velges for 1 år

### **Anne W. Haga**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://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.