



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 177 629	22 693 273
Sum inntekter		17 177 629	22 693 273
Kostnader			
Lønnskostnad		490 135	490 135
Annen driftskostnad		8 248 439	6 044 981
Sum kostnader		8 738 574	6 535 116
Driftsresultat		8 439 054	16 158 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		134 893	87 944
Sum finansinntekter		134 893	87 944
Annen finanskostnad		6 499 544	5 569 355
Sum finanskostnader		6 499 544	5 569 355
Netto finans		-6 364 651	-5 481 411
Resultat før skattekostnad		2 074 403	10 676 746
Årsresultat		2 074 403	10 676 746
Totalresultat		2 074 403	10 676 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 074 403	10 676 746
Sum overføringer og disponeringer		2 074 403	10 676 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		267 359 400	267 359 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 228 801	7 228 801
Sum varige driftsmidler		274 588 201	274 588 201
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		292 279	2 596 405
Sum finansielle anleggsmidler		292 279	2 596 405
Sum anleggsmidler		274 880 480	277 184 606
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		315 837	54 463
Andre fordringer		176 735	168 830
Sum fordringer		492 572	223 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 519 731	1 503 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 519 731	1 503 393
Sum omløpsmidler		3 012 303	1 726 687
SUM EIENDELER		277 892 783	278 911 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 300	14 300
Sum innskutt egenkapital		14 300	14 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 431 046	89 356 642
Sum opptjent egenkapital		91 431 046	89 356 642
Sum egenkapital		91 445 346	89 370 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		114 354 741	118 212 104
Øvrig langsiktig gjeld		70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld		184 789 541	188 646 904
Sum langsiktig gjeld		184 789 541	188 646 904
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		799 977	582 162
Leverandørgjeld		635 635	155 515
Annen kortsiktig gjeld		222 284	155 770
Sum kortsiktig gjeld		1 657 896	893 447
Sum gjeld		186 447 437	189 540 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 892 783	278 911 293



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426707

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 177 629	22 693 273
Sum inntekter		17 177 629	22 693 273
Kostnader			
Lønnskostnad		490 135	490 135
Annen driftskostnad		8 248 439	6 044 981
Sum kostnader		8 738 574	6 535 116
Driftsresultat		8 439 054	16 158 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		134 893	87 944
Sum finansinntekter		134 893	87 944
Annen finanskostnad		6 499 544	5 569 355
Sum finanskostnader		6 499 544	5 569 355
Netto finans		-6 364 651	-5 481 411
Resultat før skattekostnad		2 074 403	10 676 746
Årsresultat		2 074 403	10 676 746
Totalresultat		2 074 403	10 676 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 074 403	10 676 746
Sum overføringer og disponeringer		2 074 403	10 676 746



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		267 359 400	267 359 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 228 801	7 228 801
Sum varige driftsmidler		274 588 201	274 588 201
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		292 279	2 596 405
Sum finansielle anleggsmidler		292 279	2 596 405
Sum anleggsmidler		274 880 480	277 184 606
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		315 837	54 463
Andre fordringer		176 735	168 830
Sum fordringer		492 572	223 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 519 731	1 503 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 519 731	1 503 393
Sum omløpsmidler		3 012 303	1 726 687
SUM EIENDELER		277 892 783	278 911 293

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 300	14 300
Sum innskutt egenkapital	14 300	14 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	91 431 046	89 356 642
Sum opptjent egenkapital	91 431 046	89 356 642
Sum egenkapital	91 445 346	89 370 942
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	114 354 741	118 212 104
Øvrig langsiktig gjeld	70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld	184 789 541	188 646 904
Sum langsiktig gjeld	184 789 541	188 646 904
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	799 977	582 162
Leverandørgjeld	635 635	155 515
Annen kortsiktig gjeld	222 284	155 770
Sum kortsiktig gjeld	1 657 896	893 447
Sum gjeld	186 447 437	189 540 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	277 892 783	278 911 293



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7180

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

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:

7. mai 2025 kl. 19:00, Freserveien 1, 0195 Oslo. Møterom: Auditoriet.

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.

Velkommen til Freserveien 1.

Møtet starter kl. 19:00, så vennligst kom 10 til 15 minutter før for registrering. Vi skal registrere fremmøte av alle deltakerne, og det vil være kaffe og vann tilgjengelig i lokalet. Møterommet befinner seg i byggets 3. etasje, og representanter fra styret vil stå i resepsjonen for å ta dere imot og vise dere til møterommet.

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. Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag til vedtektsendring i avsnitt 5-1(3)
9. Forslag til vedtektsendring om trykkimpregnert tre på balkonger
10. Bruk av vedlikeholdsfond til baldakiner
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til infoskriv om rehabiliteringsprosjektet i garasjen, bakgården og gangbroene. Audun Paulsberg fra USBL og Lars Sverre Sandven fra Consolvo informerer om status. Vi setter av 30 minutter til saken. Se siste avsnitt i styrets arbeid for mer informasjon om saken.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering.

Sak 6

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. Styrets arbeid 2024-2025.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 7180.pdf
3. Revisjonsberetning 7180 Borettsl. Den Norske Skofabrik.pdf



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 430 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000,-.

Sak 8

Forslag til vedtektsendring i avsnitt 5-1(3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andel 132 har tilgang til en privat heis i borettslaget, som er regulert i vedtektene. Styret foreslår endringer i vedtektenes avsnitt 5-1(3) for å presisere at eier av andel 132 har eksplisitt bruks- og styringsrett over heisen, samt en endring som tydeliggjør at eieren av andel 132 må være enig dersom bruken av heisen skal avvikles.

Gjeldende vedtekt i dag:

«5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.»

Forslag til endring: Legg til følgende tekst etter "Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har":
«eksplisitt bruks- og styringsrett samt».

Teksten under illustrerer hvordan den foreslått endringen legges inn:

«Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har eksplisitt bruks- og styringsrett, samt det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11»..

Det foreslås å fjerne følgende tekst i vedtektens punkt 5-1 (3):

«Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».

For å endre til følgende presisering: «Dersom eier av andel 132 ønsker at heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».



Forslag til vedtak

Forslaget krever to tredjedels flertall. Endringen innebærer å legge til teksten «ekspisitt bruks- og styringsrett samt» etter "Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har", og å erstatte teksten «Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk» med «Dersom eier av andel 132 ønsker at heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».

Sak 9

Forslag til vedtektsendring om trykkimpregnert tre på balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Alle beboere i 4.etg som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt, eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under.

Styret foreslår at følgende tekst legges til under punkt 5-1 (4) i borettslagets vedtekter, som omhandler andelseiernes vedlikeholdsplikt:

"Alle beboere i 4.etg som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt, eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under."

Forslag til vedtak

Styret foreslår at et nytt avsnitt legges til under punkt 5-1 (4) i borettslagets vedtekter. For at vedtektsendringen skal vedtas, kreves det to tredjedels flertall. Den foreslåtte teksten som skal tas inn i vedtektene er som følger: "Alle beboere i 4. etasje som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under."

Sak 10

Bruk av vedlikeholdsfond til baldakiner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på baldakiner, og akseptert et tilbud på 105.450,- fra Emvik AS. Dette er nødvendig vedlikehold, for å hindre mer skader på gulv, vegger og tak innvendig, og på inngangspartier. Baldakinene vil også beskytte låsene. Montering anslås til rundt kr. 150.000,- inkludert montering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr. 150.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet baldakiner.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

8-1 Styret (1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

Innstilling

Christopher Sand velges som styreleder for 2 år.

Adèle Jutulstad velges som styremedlem for 1 år

Georg Øverland velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Eirin Vibeke Pettersen Wikran velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Synne Anine Selstad velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christopher Sand

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adèle Jutulstad

Adèle stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år.

- Eirin Vibeke Pettersen Wikran

Jeg heter Eirin og er "snart voksen" (48 år).

Jobber til daglig som Avdelingsleder på Spa og vant til å se helhetlig og lete etter gode løsninger for flertallet.

Har bodd her siden borettslaget startet, så er for god skomaker å regne. Jeg har alltid hatt lyst til å bidra, men har nå endelig kommet i en situasjon der jeg har overskudd og energi til å yte mer.

- Georg Øvland

Er siviløkonom og kateieier og jobber til daglig med budsjett. Har sittet som vara til styret det siste året og har erfaring fra styreverv i frivillige organisasjoner og som tillitsvalgt på jobb. Fylte nylig 30 år og har bodd i første etg. i skofabrikken siden 2023. Ønsker å bidra til å videreføre borettslaget som et trivelig og veldrevet sted å bo.

- Synne Anine Selstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet





Styrets arbeid 2024/2025

Under nevnes et utvalg av de tingene styret har jobbet med i løpet av perioden 24/25.

Styrets orientering om drift og vedlikehold av borettslaget

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt jevnlig styremøter og daglig dialog både internt i styret og med vaktmesteren. Vi har behandlet og vedtatt saker kontinuerlig, både enkeltsaker og større prosjekter over tid. I tillegg har vi gjennomført arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer og møter vedrørende tilbud og kontrakter med ulike firmaer. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår rådgiver i OBOS, Pernille Olsen.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for sitt arbeid, som tydeliggjør kravene som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omfatter styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Besvarelse av henvendelser

I tillegg til oppmøte ved akutte hendelser (som politi, brann og sanering) har styret behandlet mer enn 1400 henvendelser via e-post, samt telefoner, andre kanaler og på styrevakter i perioden. Henvendelsene kommer fra blant annet andelseiere, leietakere, meglere, advokater, entreprenører, samarbeidspartnere og leverandører, og omfatter alt fra enkle spørsmål om nøkkelbestillinger til mer kompliserte juridiske problemstillinger.

Styrevakt

Styret har tidligere vært tilgjengelig annenhver tirsdag fra kl. 18:30 til 19:00 ved postkassene. Her har styret vært behjelpelige med henvendelser hva angår bosituasjon, fylle på vaskekort, nøkler, boder, økonomi etc. Grunnet nytt booking- og betalingssystem på vaskerommet, og opplevelsen at det ikke har vært behov for å treffe styrevakten ellers i dette tidsrommet, valgte vi å avvikle denne vakten fra februar 2025. Utover jevnlig dialog med beboere digitalt, vil styret være tilgjengelig fremover på dugnader og ved spesielle behov.

Kompetanseheving

Styret tilrettelegger for og oppfordrer til kursing og intern kunnskapsoverføring blant medlemmene.

Håndtering av fakturaer og regnskap

Styret har kontinuerlig håndtert fakturaer, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, i samsvar med god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

Gjennomgang av leverandører

Styret arbeider kontinuerlig med å følge opp leverandører, både når det gjelder pris og kvalitet, for å sikre at borettslaget får best mulige betingelser og leveranser. Eksempler på dette inkluderer bytte av forsikringselskap, pågående forhandlinger med leverandør av infrastruktur til elbil-lading og forsikringstvist med tidligere forsikringselskap.



Godkjenning av nye andelseiere

Styret har arbeidet kontinuerlig med godkjenning av nye andelseiere i forbindelse med andelsoverdragelser. Dette har hovedsakelig bestått av godkjenning av nye eiere, men har også medført noe ekstraarbeid i forbindelse med utflyttere som ikke har vært ryddige i sine salgsforpliktelser, som for eksempel overrekkelse av nøkler, garasjeplasser og boder.

Behandling av søknader om bruksoverlating

Søknader om bruksoverlating (utleie) blir vurdert og behandlet løpende av styret. Styret følger disse søknadene strengt, og har de siste årene jobbet målrettet for å hindre uberettiget bruksoverlating i borettslaget. Dette arbeidet har gitt tydelige resultater i form av mindre støy, mindre hærverk og generelt et bedre bomiljø.

Økonomiske disposisjoner

Styret har sammen med rådgiver i OBOS vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene etter behov. Styret har i samråd med Obos økt felleskostnadene med 8% fra 1. januar 2025. Denne økningen var nødvendig for å dekke et estimert underskudd på 539 000 kroner i budsjettet for 2025. Økningen i felleskostnadene skyldtes en generell prisvekst (KPI-justering), samt en betydelig økning i forsikringspremien, vann- og avløpsavgiften og renovasjonsavgiften.

Elbilladeanlegg

Et av de største prosjektene i 2024 var installasjonen av elbilladeanlegget. Monteringsarbeidet ble utført av Torshov Elektro, og anlegget driftes nå av Movel.

Ladeanlegget vårt er utstyrt med DEFA-ladere som benytter et laststyringssystem kalt Multi-Level DLM. Dette systemet skal optimalt fordele strømmen mellom ladestasjonene. Etter at anlegget ble installert, oppdaget DEFA at deres nåværende løsning for Multi-Level DLM ikke fungerer optimalt på anlegg som vårt med flere kurser. Dette har vært årsaken til problemene vi har opplevd i oppstartsfasen.

DEFA jobber med en oppdatert versjon av systemet som skal håndtere anlegg med flere kurser. Dessverre har vi ikke fått informasjon om når denne oppdateringen vil være tilgjengelig.

I mellomtiden har Movel implementert en midlertidig løsning som gjør at ladeanlegget kan brukes uten Multi-Level DLM-funksjonaliteten. Dette betyr at ladestasjonene er i drift, men det kan fortsatt oppstå periodiske begrensninger i tilgjengelig strøm til lading. I praksis skal dette normalt sett gå fint, da det ikke er betydelig antall elbiler som lader samtidig.

Dette er årsaken til utfordringene vi møtte ved oppstarten av ladeanlegget, som egentlig skulle vært operativt fra medio desember. På grunn av de tekniske problemene ble det ikke operativt før i starten av januar. Styret er nå i en klageprosess med leverandøren DEFA vedrørende disse problemene. Vi vil fortløpende holde beboerne oppdatert om utviklingen.

Inntil videre ber vi alle brukere være oppmerksomme på at det kan oppstå begrensninger i ladeanlegget. Vi oppfordrer til å melde eventuelle problemer direkte til Movel, slik at de kan gi nødvendig bistand.



Leiligheter med avvik fra PBE-godkjente plantegninger

Etter nærmere undersøkelser har vi avdekket avvik fra godkjente tegninger hos Plan og Bygningsetaten. Én andel er registrert med hybel, men har det i virkeligheten ikke. Fem andeler med hybler er ikke registrert med hybel. Dette skyldes at utbygger, Hvidsten Eiendom, hadde gjort endringer fra de opprinnelige godkjente plantegningene fra 2003, og at deres ansvarlige søker ikke byggesøkte de endelige tegningene. Dermed er det kun plantegninger fra 2003 som PBE forholder seg til. Vi har måttet leie inn arkitekt for å hjelpe oss i denne saken, og i et telefonmøte med arkitekt Asgeir Ljøen, i Modus Arkitekter, opplyste de at, basert på den foreliggende informasjonen og dokumentasjonen i saken, ikke vil kreve tiltakene omsøkt. De vil heller ikke følge opp saken videre som en eventuell ulovlighetssak.

Styret presiser at hyblene og brannskillet mellom boenhetene og fellesareal og mellom innvendig hybel og øvrig del av leiligheten i de aktuelle fem boligene er bygget opp på tilsvarende måte som de øvrige 40 leilighetene med hybler, og som oppfyller de tekniske forskriftene som gjaldt på tidspunktet for ombygging og godkjenning i 2006, herunder krav til brannsikkerhet og lyd. Andelseiere er informert om status, og jurist har utformet et skriv som ligger inne hos Obos, der meglere informeres om situasjonen.

Nytt gjerde, pukk og beplantning mot Arctandersgate

Gjerdepartier var ødelagt langs Arctandersgate, og manglet deler av veien i krysset Arctandersgate/Alnagata. Nordstrand Gjerdefabrikk har reparert og videreført gjerdet med port. Ved å gjerde inn området sparer vi vedlikeholdskostnader til fjerning av graffiti, henslengt avfall, hundeeskrementer og hever terskelen for uvedkommende på kveldstid til beboeres sjenanse. Landskapsmesteren har pukket opp langs husveggen og plantet vintermispel i skråningen, samt gressplen ut mot krysset.

Flushing av nøkkelbrikker

Borettslaget opplevde flere innbrudd gjennom 2024, og styret besluttet derfor å gjennomføre en flush av nøkkelbrikkene, slik at alle nøkkelbrikker som ikke tilhørte beboerne, ble deaktivert. Etter denne flushingen har det blitt rapportert betydelig færre innbrudd, og styret anser derfor dette tiltaket som vellykket.

Nytt booking og betalingsystem til fellesvaskeri

Det er etablert nytt bookingsystem til fellesvaskeriet (sommer 2024), deretter overgang til digital betalingsløsning og bookingsystem (desember 2024). Beboere med utgått vaskekort med kreditt har fått tilbakeført dette.

Dører

Flere ståldører i «vollgrav» er skiftet ut, samt nye dørpumper og dørstoppere der nødvendig og strukturelle oppgraderinger for å unngå vanninnsig. Arbeid utført av Bas Bygg AS. Det er også etablert rampesystem i U1 fløy C, for enklere adkomst for barnevogner/rullestoler mellom garasje og hovedbygg.

Taksikringssystem og utbedring på tak

I samarbeid med Storo Blikkenslagerverksted er det etablert et skinnesystem langsgående som følger mønet for hele bygget. Sammen med etablering av to stigetilganger og trappestiger utenfor lufteluke i fløy A og C, gir disse oppgraderingene nå tilgang til å utføre



servicearbeider på taket i Alnagata, uten liftilgang for hver eneste jobb. Herunder rydding av snø, ventilasjonsservice, etterstramming av snøfangere og generelt vedlikehold. Det sparer borettslaget for store ressurser og tid i fremtiden, og gir et tryggere bygg å bo i. Storo Blikkenslagerverksted har også skiftet ut luftehatt langs mønet, og utført punktreparasjoner på steder der sinkplater på tak har vært skadet.

Ventilasjonsrens og takvifter

Det er i samarbeid med Ventertek utført omfattende ventilasjonsrens av leiligheter, kjeller og garasjeanlegg m/service, montering av nye takvifter på taket, avdekking av flere andeler med manglende ventilasjon, samt fiks av dette. Det er også montert en filterboks på ventilasjonskanalen som ledes ut av lysgrav, for å forhindre sjenerende lukt hos beboere. Ventilasjon i fellesvaskeriet er bedret for håndtering av luftfuktighet.

Radontiltak

Det ble påvist høye nivåer i noen av leilighetene. Det ble dermed montert et radonutsug for å minske disse verdiene. Nye målinger viser at disse tiltakene var vellykket og alle leilighetene som hadde forhøyede nivåer er nå innenfor normalverdier.

Drenering søppelskur og rørføring i bakgård

Det er etablert en drenering/fordrøyning til søppelskuret i bakgård i regi av Viken & Oslo Anlegg og Rørentreprenøren, for å begrense smeltevann som trenger inn og lager et basseng i søppelskuret når våren kommer. Dette har fungert godt, og sparer Smekk AS for mange unødvendige timer til oppsuging av overvann, så de kan bruke tiden på andre oppgaver i skofabrikken. Vi har kartlagt alle fordrøyninger og rørføringer fra bakgård til hovedkum for bedre kontroll på overvann.

Rengjøring

I perioden har Havfruen Renhold AS foretatt ukentlig renhold, og ekstra rengjøring ved behov. Fasadevask og garasjevask ble utført i vår 2024, samt sanering av bodarealer etter oversvømmelsen i pumperommet fra stormen Hans.

Forsøpling og kostnader knyttet til dette

Vi opplever stadig at store gjenstander og søppel blir plassert i fellesarealene. Vi opplever også stadig at beboere kaster gjenstander som egentlig skal kastes på gjenvinningsstasjon i søppelskuret. Det koster borettslaget mye penger å fjerne dette og vi minner dere om at fellesarealene og søppelskuret ikke er gjenvinningsstasjoner.

Nye baldakiner

Styret har innhentet tilbud, hatt møter med arkitekt, byantikvaren og leverandør av baldakiner til montering utenfor enkelte inngangspartier. Dette for å hindre at vann trenger inn dører og lister, samt å beskytte lås. Status i saken er at ansvarlig søker, Modus Arkitekter, nå har sendt søknad om oppføring av baldakiner til Plan- og bygningsetaten. Montering vil skje når dette foreligger.

Dugnad og julegrantenning

Vi fortsetter å organisere vår/høst-dugnader og julegrantenning fremover. Vi opplever godt oppmøte og vi ønsker å takke alle gode naboer som stiller opp og bidrar til et hyggeligere uteareal og borettslag.



Befaringer

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

Forsikringstvist

Styret jobber med en forsikringstvist som omhandler dekningsgraden av skadeutbedringer etter vanninntrengningen i andel 17 i 2019. Dette er knyttet til dreneringsprosjektet langs Arctandersgate.

Ekstraordinær generalforsamling

Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling, der flertallet stemte imot gjenoppsettelse av kameraovervåking, og stemte for vedtektsendring vedrørende ansvar og kostnader knyttet til privatheis til andel 132, der dette tilfaller andel 132.

Heis

Det har vært en del utfordringer knyttet til vareheisen og spesielt den sårbarhet knyttet til grus o.l i dørsporene. Det har vært en mengde serviceutrykninger fra Schindler, og vi jobber både med grundig ettergåelse av fakturaer for dette, men også for å finne gode løsninger på denne sårbarheten.

Skadedyr

Vi har utført løpende skadedyrkontroll i samarbeid med vår servicepartner PHM Skadedyrkontroll AS, og gjennomgår kvartalsvise rapporter, som tilsier at dette er under kontroll med nåværende åtestasjoner. Ingen ytterligere tiltak nødvendig. Unngå mating av fugler, det tiltrekker seg også rotter og mus. Fint om alle hjelper å holde det ryddig rundt husveggene og fjerne vegetasjon som vokser tett inntil bygningen.

Brannsikkerhet

I år har vi utført brannvernkontroll i samarbeid med Norsk Brannvern AS for fellesarealer, samt kontroll av fellesalarm-anlegget, utført av Schneider, samt klokketest. Enkelte nye detektorhoder er byttet ut. Vi har også laget O-planer, som nå henger ved brannsentralen.

Sikringsskap

Nytt hovedsikringsskap/hovedtavle for garasje og bedret elsikkerhet

Klager på støy

Styret har fått inn flere klager på støy i 2024-2025. Vi minner om stilletid mellom 22-08 og ber beboere om å respektere dette.

Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

Som mange av dere kanskje har observert, har vi over tid hatt indikasjoner på at konstruksjonene våre er utsatt for slitasje. Etter nærmere undersøkelser og befaringer, har det blitt klart at det foreligger skader og materielluttømmelse i konstruksjonen, som på sikt kan utgjøre en risiko for brukerne. Dette gjelder spesielt gangbroene fra bakgården til leilighetsbygget og de underliggende betongkonstruksjonene i parkeringshuset.

De primære utfordringene som er identifisert inkluderer:



- Vannlekkasjer i garasjelegget som har ført til rustangrep på bærende konstruksjoner og et generelt for fuktig klima. Det er blant annet påvist en utett membran på garasjetaket.
- Områder i garasjen uten støpeasfalt har betongskader med betydelig armeringskorrosjon.
- Saltholdig vann fra innsig som biler drar med seg inn, har samlet seg i isolasjonen rundt søyler og langs vegger, noe som krever umiddelbare tiltak.
- Korrosjon på stålsøyler i garasjelegget, hvor omfanget er vanskelig å fastslå på grunn av innkapsling.
- I bakgården er membranen under dekket svekket, sannsynligvis på grunn av store trerøtter som har penetrert. Dette bidrar til vanninntrenging i garasjen.
- Plenområder i bakgården har sunket sammen og fungerer som bassenger som holder på vann, noe som skader underliggende konstruksjoner.
- Det er også påvist lekkasjer i rampen ned til garasjen, med påfølgende kalkutfelling som kan angripe armeringen.

Styret har tatt disse utfordringene på alvor og har arbeidet med å finne de beste løsningene for å sikre borettslagets interesser og beboernes sikkerhet. For å sikre en god og strukturert gjennomføring av nødvendige utbedringer, har styret besluttet å engasjere eksterne ekspertise.

Vi har valgt USBL som vår prosjektleder og konsulent i dette omfattende prosjektet. USBL inngår en samspillsavtale med Consolvo AS, som vil være totalentreprenør for rehabiliteringsarbeidet i bakgården, på gangbroene og i garasjelegget. En samspillsavtale innebærer et tett samarbeid mellom byggherre, prosjektleder og entreprenør fra en tidlig fase for å sikre mest mulig effektive og hensiktsmessige løsninger.

Representanter fra USBL (Audun Paulsberg) og Consolvo (Lars Sverre Sandven) vil være til stede underveis på førstkommande generalforsamling (7. mai kl. 19 i Kværnerbyen) for å presentere prosjektet nærmere, redegjøre for årsakene til de nødvendige tiltakene og svare på spørsmål fra dere, beboerne. Vi håper på et godt oppmøte!

Styrets mål er å gjennomføre nødvendige utbedringer på en måte som ivaretar sikkerheten, sikrer langsiktige løsninger og fordeler kostnadene over tid der det er hensiktsmessig.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		833 240	277 156
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 074 403	10 676 746
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 797 363	-3 782 814
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-60 000	-6 341 345
Innsk. øremerk. bankkto		-638 163	-846 896
Uttak øremerk. bankkto		2 942 289	850 393
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		521 166	556 084
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 354 407	833 240
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 012 303	1 726 687
Kortsiktig gjeld		-1 657 896	-893 447
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 354 407	833 240



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		8 808 355	0	0	8 804 532
Innkrevde felleskostnader	2	8 245 364	16 304 951	16 586 000	8 036 000
Vaskeri	10	43 903	38 968	30 000	30 000
Andre inntekter	3	20 007	8 009	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		17 117 629	16 351 928	16 616 000	16 870 532
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 569	-60 569	-63 000	-63 000
Styrehonorar	5	-429 566	-429 566	-450 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-15 110	-19 571	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-230 523	-219 223	-231 000	-243 000
Konsulenthonorar	7	-167 347	-15 656	-30 000	-215 000
Drift og vedlikehold	8	-3 180 211	-1 258 403	-1 050 000	-1 064 000
Forsikringer		-866 041	-883 188	-1 070 000	-970 000
Kommunale avgifter	9	-789 574	-1 281 235	-1 416 000	-1 297 000
Energi/fyring		-198 399	-254 788	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-568 189	-538 867	-540 000	-564 000
Andre driftskostnader	11	-2 233 046	-1 574 052	-1 206 000	-1 541 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 738 574	-6 535 116	-6 426 000	-6 758 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		8 379 054	9 816 812	10 190 000	10 112 532
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	6 341 345	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 439 054	16 158 157	10 190 000	10 112 532
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	134 893	87 944	0	50 000
Finanskostnader	13	-6 499 544	-5 569 355	-6 131 000	-6 326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 364 651	-5 481 411	-6 131 000	-6 276 000
ÅRSRESULTAT		2 074 403	10 676 746	4 059 000	3 836 532
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 074 403	10 676 746		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	213 887 520	213 887 520
Tomt		53 471 880	53 471 880
Andre varige driftsmidler	15	7 228 801	7 228 801
Øremerkede bankinnskudd		292 279	2 596 405
SUM ANLEGGSMIDLER		274 880 480	277 184 606
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		315 837	54 463
Forskuddsbetalte kostnader		176 310	159 756
Andre kortsiktige fordringer	16	426	9 074
Driftskonto OBOS-banken		887 373	1 470 934
Sparekonto OBOS-banken		179 737	32 459
Sparekonto OBOS-banken II		1 452 620	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 012 303	1 726 687
SUM EIENDELER		277 892 783	278 911 293
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	17	91 431 046	89 356 642
SUM EGENKAPITAL		91 445 346	89 370 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	114 354 741	118 212 104
Borettsinnskudd	19	68 289 800	68 289 800
Annen langsiktig gjeld	20	2 145 000	2 145 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		184 789 541	188 646 904
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		212 330	155 840
Leverandørgjeld		635 635	155 515
Påløpte renter		543 690	541 835
Påløpte avdrag		256 287	40 327
Annen kortsiktig gjeld	21	9 954	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 657 896	893 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 892 783	278 911 293



Pantstillelse	22	293 434 000	293 434 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Fartein Slåttebrekk Orestad/s/ Tor Erling Aarønæs/s/ Morten Friis-Lund/s/

Niels Christopher Sand/s/ Adele Hélène Ninauve Jutulstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkostnader IN II	8 520 434
Felleskostnader	6 732 624
Vedlikeholdsfond	776 712
Kabel-tv	259 116
Kapitalkostnader IN I	259 090
Bredbånd	223 080
Garasje	179 712
Ekstra antennepunkt TV & bredbånd	60 696
Reg.kapitalkostnader IN II	26 867
Eiendomsskatt	13 424
Reg.kapitalkostnader IN I	1 964
Overført til kapitalkostnader	-8 808 355
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 245 364

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oslo Forsikring AS	12 175
Protector Forsikring AS	7 672
Opprydding kundereskontro	140
Inntekter vaskeri	20
SUM ANDRE INNTEKTER	20 007

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-60 569
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 569

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 429 566.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 110.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-21 125
Juridisk bistand, Dalan Advokatfirma DA	-13 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 716
Plan- og bygningsetaten	-21 036
SH Prosjekt AS	-12 938
Rørentreprenøren AS	-33 750
Modus Arkitekter AS	-43 969
SUM KONSULENTHONORAR	-167 347

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

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-12 285
Hovedentreprenør I, Torshov Elektro AS	-334 000
Hovedentreprenør II, Aarsrud Bygg AS	-355 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-701 285
Drift/vedlikehold bygninger	-741 314
Drift/vedlikehold VVS	-79 283
Drift/vedlikehold elektro	-579 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-216 560
Drift/vedlikehold heisanlegg	-243 192
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 823
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 396
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-434 005
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 180
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 186
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 180 211

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 445
Vann- og avløpsavgift	-728 852
Renovasjonsavgift	-47 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-789 574

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	43 903
SUM INNETEKTER VASKERI	43 903
SUM VASKERI	43 903

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 722
Vaktmestertjenester	-1 733 142
Vakthold	-71 678
Renhold ved firmaer	-278 444
Andre fremmede tjenester	-135 436
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-1 754
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-4 596
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 100
Tap på fordringer,	-146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 233 046

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 499
Renter bank	25 042
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 150
Andre renteinntekter	13 202
SUM FINANSINNTEKTER	134 893

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-6 499 445
Renter på leverandørgjeld	-99
SUM FINANSKOSTNADER	-6 499 544

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	213 887 520
SUM BYGNINGER	213 887 520

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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2015	92 309	
Avskrevet tidligere	-92 308	
Avskrevet i år	0	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	7 228 800	
		7 228 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	7 228 801	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-Lån I	426
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	426

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	55 281 333
Egenkapital fra IN tidligere år	54 293 380
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	-18 203 667
SUM ANNEN EGENKAPITAL	91 431 046

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	690 528
Nedbetalt i år	709 705
	-13 599 767

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2021	-6 505 920
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 486 096
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	91 375
Nedbetalt tidligere, IN	1 948 177
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 980 272

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2013	-199 324 070
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	46 147 672
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 996 283
Nedbetalt tidligere, IN	52 345 413
Nedbetalt i år, IN	60 000
	-97 774 702

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-114 354 741
------------------------------------	---------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-68 758 200
Korrigerings 2017	468 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-68 289 800

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd -2 145 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 145 000

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån II -591

Dobbeltfakturert kunde, krediteres i 2025 -9 363

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 954

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 68 289 800

Pantelån 114 354 741

Påløpt avdrag 256 287

Beregnete IN-forpliktelser 36 149 713

TOTALT 219 050 541

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

Bygninger 213 887 520

Tomt 53 471 880

TOTALT 267 359 400



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemno Dokumentnr: L:\NFEB-CYGB6-2703K-6EFF1-VHFTZ-6BOSF



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 7180 Selskapsnavn: BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

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.