



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 904 404	16 901 433
Sum inntekter		16 904 404	16 901 433
Kostnader			
Lønnskostnad		465 465	398 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 538
Annen driftskostnad		22 237 543	6 561 985
Sum kostnader		22 703 008	6 962 360
Driftsresultat		-5 798 604	9 939 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 891	34 401
Sum finansinntekter		14 891	34 401
Annen finanskostnad		1 978 622	2 490 393
Sum finanskostnader		1 978 622	2 490 393
Netto finans		-1 963 731	-2 455 992
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 762 335	7 483 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 762 335	7 483 081
Årsresultat		-7 762 335	7 483 081
Totalresultat		-7 762 335	7 483 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 762 335	7 483 081
Sum overføringer og disponeringer		-7 762 335	7 483 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		1 800 272	3 292 896
Sum finansielle anleggsmidler		1 800 272	3 292 896
Sum anleggsmidler		276 388 473	277 881 097
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 644	94 252
Sum fordringer		48 644	94 252
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 169 981	3 559 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 169 981	3 559 833
Sum omløpsmidler		4 218 624	3 654 085
SUM EIENDELER		280 607 097	281 535 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		72 139 361	79 901 696
Sum opptjent egenkapital		72 139 361	79 901 696
Sum egenkapital		72 153 661	79 915 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 025 487	130 014 272
Øvrig langsiktig gjeld		70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld		207 460 287	200 449 072
Sum langsiktig gjeld		207 460 287	200 449 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		592 765	573 007
Leverandørgjeld		204 923	357 174
Annen kortsiktig gjeld		195 462	239 933
Sum kortsiktig gjeld		993 150	1 170 114
Sum gjeld		208 453 437	201 619 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 607 097	281 535 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444514

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 904 404	16 901 433
Sum inntekter		16 904 404	16 901 433
Kostnader			
Lønnskostnad		465 465	398 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 538
Annen driftskostnad		22 237 543	6 561 985
Sum kostnader		22 703 008	6 962 360
Driftsresultat		-5 798 604	9 939 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 891	34 401
Sum finansinntekter		14 891	34 401
Annen finanskostnad		1 978 622	2 490 393
Sum finanskostnader		1 978 622	2 490 393
Netto finans		-1 963 731	-2 455 992
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 762 335	7 483 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 762 335	7 483 081
Årsresultat		-7 762 335	7 483 081
Totalresultat		-7 762 335	7 483 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 762 335	7 483 081
Sum overføringer og disponeringer		-7 762 335	7 483 081



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

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		1 800 272	3 292 896
Sum finansielle anleggsmidler		1 800 272	3 292 896
Sum anleggsmidler		276 388 473	277 881 097
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 644	94 252
Sum fordringer		48 644	94 252
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 169 981	3 559 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 169 981	3 559 833
Sum omløpsmidler		4 218 624	3 654 085
SUM EIENDELER		280 607 097	281 535 182

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	72 139 361	79 901 696
Sum opptjent egenkapital	72 139 361	79 901 696
Sum egenkapital	72 153 661	79 915 996
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	137 025 487	130 014 272
Øvrig langsiktig gjeld	70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld	207 460 287	200 449 072
Sum langsiktig gjeld	207 460 287	200 449 072
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	592 765	573 007
Leverandørgjeld	204 923	357 174
Annen kortsiktig gjeld	195 462	239 933
Sum kortsiktig gjeld	993 150	1 170 114
Sum gjeld	208 453 437	201 619 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	280 607 097	281 535 182



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

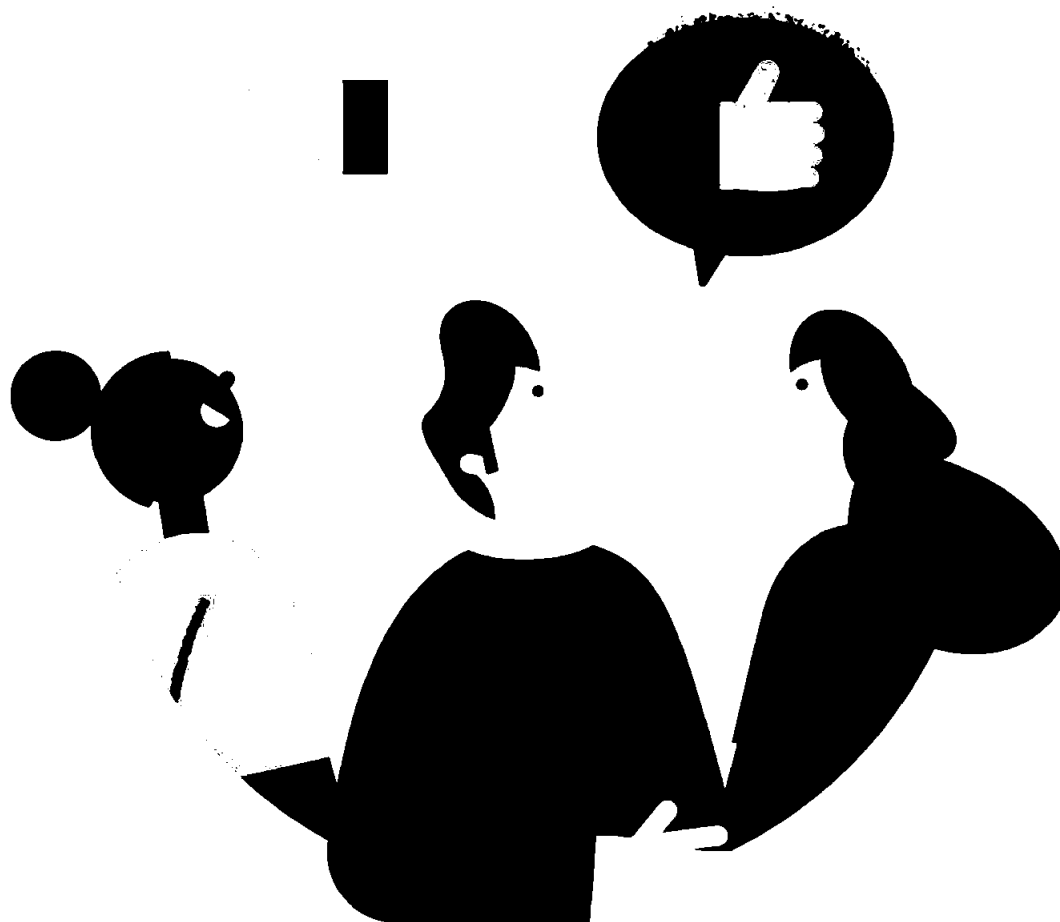
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7180 Borettsl. Den Norske Skofabrik





Til andelseierne i Borettsl. Den Norske Skofabrik

Velkommen til digital generalforsamling, 9 Mai 2022

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettsl. Den Norske Skofabrik det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettsl. Den Norske Skofabrik
avholdes elektronisk 9 mai 2022

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til nytt punkt i vedtektene - brannvern

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 29.04.2022

Styret i Borettsl. Den Norske Skofabrik

Jarl Haakon Holdø

Morten Friis-Lund Fartein S Orestad Niels Christopher Sand
Camilla Tallarico

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarl Haakon Holdø	Alnagata 11
Styremedlem	Morten Friis-Lund	Alnagata 11
Styremedlem	Fartein S Orestad	Alnagata 11
Styremedlem	Niels Christopher Sand	Alnagata 11
Styremedlem	Camilla Tallarico	Alnagata 11
Varamedlem	Thorbjørn Fritzøe Nielsen	Freserveien 15
Varamedlem	Mette Riiser Svensen	Alnagata 11

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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.

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 antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår nye forretningsfører Johan Hille-Dahl i OBOS, som har overtatt etter Siri Enge.

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 1.500 henvendelser per mail, i tillegg til telefoner, andre kanaler, 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.

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.

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 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 tidligere 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. Denne ligger til grunn for prioritering av kortsiktig og langsiktig vedlikehold av bygget. I inneværende periode har det vært noen byggskader som ikke er forsikringsdekket. Akutte byggskader med omfang som med ny drenering mot Arctanders gate har ikke oppstått. I forbindelse med økte vedlikeholdskostnader på heisene har det blitt vedtatt en prosess med utskifting til nye heismaskiner i tiden fremover. Nærmere undersøkelser har gjort det valget tydelig i form av levetid og kost/nytte prinsippet. Ellers fortsetter forefallende vedlikehold om vanlig.

Radon

Styret har iverksatt systematisk radonmåling iht. vedlikeholdsplan. Disse målingene vil bli utført til kommende vinter. Resultatene følges opp videre i vedlikeholdsplanen. Dette utføres ved hjelp av sporfilmer som blir liggende over flere måneder. Info om dette kommer senere på året.

HMS

Styreleder følger opp gjeldende vilkår for HMS og internkontroll i perioden. Arbeidet utføres i samarbeid med Smekk AS for å sikre et godt og sikkert miljø i gården.

Rengjøring

I perioden er det foretatt ukentlig renhold, ekstra rengjøring ved behov, samt ved hærverk av Havfruen Renhold AS.

Internett og TV

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

I perioden har Lynet Internett blitt kjøpt opp, og vår avtale gikk ut. Vi opplevde denne overgangen lite kundesvennlig, som gjorde at styret begynte å se etter nye leverandører. Flere leverandører av internett og kabel-TV har vært vurdert ut ifra borettslagets behov. Styret har gått videre i dette arbeidet, og Telia skal etter planen bli ny leverandør i sommer. Dette i tråd med EGF og informasjon som ble redegjort for der. Arbeider med å føre frem fiber og infrastruktur starter i løpet av våren. Dette blir en god og tidsriktig oppgradering for oss som borettslag.

Sikkerhet



Styret vurderer løpende sikkerhetssituasjonen i bygget, i samarbeid med Securitas og tilbakemelding fra beboere. 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. Styret opplever en jevn nedgang i slike saker. Der styret har oppdaget ulovlig bruksoverlatelse har vi fulgt dette nøye opp mot andelseiere.

Innboforsikring

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

Dyrehold i borettslaget

Mange av beboerne i borettslaget har hund(er) og katt(er). Vi minner om at det ikke er tillatt å luften hunder i bakgården. Bruk av bånd skal benyttes på felles eiendom. Alle dyreeiere er pliktig til å ta opp ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på vei inn og ut fra eiendommen. Det er ikke akseptabelt at andre som bruker bakgården får dette under skoene, eller at barn som leker får dette klint utover klærne sine. Vi opplever at dette har blitt mye bedre det siste året, med ansvarsbevisste dyreeiere.

Andelseiers eget ansvar

Som det kommer frem 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 avløpslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. Elektrisk anlegg og vannrør, varmtvannsbereder mm. må det føres jevnlig tilsyn med. Om beboer oppdager feil eller mangler i fellesarealer skal dette varsles vaktmester og styret.

Fokus på forsøpling

Sjøppelskuret ble bygget i 2014 og har gitt en ryddigere og triveligere bakgård. Vi minner om at Oslo kommune har fast, mobil gjenbruksstasjon en gang i uken. Allikevel blir det fortsatt etterlatt søppel/møbler/skrot og farlig avfall uten adresse i søppelskuret, i garasjeanlegg og oppganger. Ofte ved månedsskiftet som er typiske inn/utflyttingsdatoer. I samarbeid med Smekk AS 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. Dette koster felleskapet mye penger, men ikke minst går dette på bekostning av bomiljø, trivsel og brannsikkerhet. Med noen unntak har dette blitt bedre denne perioden.

Vi minner ellers om kommunenes retningslinjer for kildesortering. Vi kildesorterer matavfall i grønne poser, plastemballasje i lilla poser, og restavfall i vanlige handleposer. De grønne og lilla posene får du gratis i matbutikken. De tre posene kastes i samme beholder i



søppelskuret. Alle posene må ha dobbel knute. Papp må brettes før det kastes i egen beholder.

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 og fordelerskap. En videre anbefaling er å få ettermontert godkjent lekkasjestopper fra rørlegger. Lekkasjedetektor/vannalarm for tidlig varsling kan kjøpes fra 200,- og opp, kan plasseres under vask, oppvaskmaskin, bereder mm. Varmtvannsberedere har en gjennomsnittlig levetid på ca 20 år. Enten bør den da skiftes ut med ny, eller minimum vedlikeholdes med nye pakninger, og utskifting av blandeventiler og varmekolbe.

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. Utredningen forespeiler låneopptak på rundt 2.9 MNOK, og styrets vurdering har vært at vindusprosjektet mm måtte fullføres før vi går videre med dette.

Det er foretatt ytterligere befaringer de siste to årene og det arbeides med å få redusert prisen ytterligere på etablering av infrastruktur for dette. Styreleder har bakgrunn som elektriker og etter befaring med flere elektroinstallatører kan man med ny teknologi som lastbalansering etablere en skalerbar infrastruktur helt ned til 0.5-1 MNOK. Dette er budsjettet for 2022, men iverksettes ikke før anbudsprosess på heiser er ferdigstilt. På tross av at rett til etablering av ladepunkt har kommet inn i borettslagsloven håper vi på forståelse at styret holder igjen til ordentlig infrastruktur er på plass.

Håndtering av beboersaker, herunder tvangssalg

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

Bakgården

De siste årene er det på initiativ fra flere blåst liv i bakgårdsgruppa. Som flere har fått med seg har det blitt avholdt dugnad og gjort mye arbeid med beplanting og beskjæring i bakgården. Styret ønsker å støtte opp om engasjementet gjennom tilrettelegging av nødvendig utstyr, samt beplanting. Nå i vår utføres det beskjæring av trærne, og det kommer dato for dugnad i eget infoskriv. Ta kontakt om du ønsker å være en del av bakgårdsgruppa og bidra her!

Vindusprosjektet

Prosjektet i sin helhet er gjennomført og ferdigstilt. I sum har VD-montasje gjort en god jobb og tilbakemeldinger fra dere naboer har vært hovedsaklig positive. VD-montasje har også ved flere anledninger skrytt av oss som borettslag og beboere for hjelpsomhet, tilrettelegging og generelt godt samarbeid for å utføre jobben. Det har vært avgjørende for et vellykket prosjekt og fremdriftsplan. Frem mot borettslagets første årskontroll i høst jobbes det med å ferdigstille reklamasjoner og eventuelle avvik som har oppstått. Styret er avhengig av at alle andelseiere og beboere gjør en grundig jobb med å undersøke sine vinduer og varsle oss ved reklamasjoner eller avvik. Ikke nøl med å varsle. Om noen har



tidligere varslede reklamasjoner som enda ikke er utbedret – send gjerne e-post til styret på dette. Her har vi ansvar mot VD-montasje å varsle åpenbare feil og mangler tidlig. Med godt vedlikehold har vi flotte vinduer i flere tiår fremover.

Dreneringsprosjektet

Det ble i 2019 avdekket fuktskader i hjørneleiligheten mot Arctanders gate/Konows gate. Årsaken var dårlig drenering utenfor bygget. Et svært omfattende og utfordrende prosjekt virker til å ha veldig god effekt. Dette overvåkes ved hjelp av fuktmålere med jevnlig kontroll. Dette er oppnådd ved hjelp av installasjon av pumpekum, nyetablerte taknedløp, nevnte fuktmålere, overflatevann fra nabo er stoppet, avledende forskalingsmur i skråningen, nye drenerør, isodrenplater, borede drenerhull, helningsgrad i bakken m.m. Arbeidene og løsningene ser ut til å fungere godt. Kommunen har imidlertid en langsiktig plan om forbedring av dreneringen og avløp i området, og vi kan da se på mulige langsiktige løsninger som fordrøyningsmagasin i gravlunden e.l. Dette samarbeidet med kommunen må følges opp i årene fremover for ytterligere forbedringer.

Heisstatus

Både personheis og vareheis har som kjent hatt økte utfordringer med driftsstans og økte vedlikeholdsutgifter. Samtidig opplevdes det som vanskelig å få en helhetlig oversikt fremtidig vedlikehold med daværende heispartner. På grunn av dette vedtok styret en større prosess med undersøkelser og kartlegging av heisenes tilstand av en uavhengig tredjepart. Heiskonsulenten AS har så langt gjort en grundig og profesjonell jobb. Med bedre oversikt over tilstand og fremtidig vedlikehold ble valget om å starte en anbudsprosess for å få inn nye heismaskiner enkelt. Med utgangspunkt i vanskelig deletilgang (Orona har avsluttet produksjon), veldig økning i vedlikeholdskostnader, samt det som viser seg å være en ugunstig og utslitt heiskonstruksjon så ikke styret det som økonomisk forsvarlig å fortsette i dette løpet. Anbudsprosess er i full gang, og etter planen vil vi motta tilbud fra flere heisleverandører i løpet av mai. Leveringstid er et viktig element, men styret er veldig opptatt at borettslaget og bygget får på plass nye heismaskiner som vil fungere stabilt i et langsiktig perspektiv. Etter planen skulle personheisen påbegynnes først, deretter vareheisen (vi får en treårig opsjon på heis nummer 2). I mellomtiden har vi avsluttet vår serviceavtale med Schindler AS, og har nå startet nytt samarbeid med Motum AS som servicepartner på heis. Dessverre ga første undersøkelser av vareheisen veldig dårlige nyheter. Bæreveieren har blitt så alvorlig skadet at den ikke kan settes i drift igjen uten store reparasjoner. Kort fortalt er det snakk om summer som starter på 300.000-400.000,-, med forbehold om andre skjulte skader. Styret melder dette som en skadesak hos forsikringsselskapet, men vet ikke om en slik skadde dekkes. Uansett en så alvorlig og omfattende skade at vi, på anbefalinger fra Heiskonsulenten AS, har byttet om rekkefølgen. Vareheis er nå førsteprioritet. Personheisen vil deretter i samarbeid med Motum AS holdes best mulig i drift etter et kost/nytte prinsipp i årene fremover. På bakgrunn av eget budsjettmøte med vår forvaltningsrådiver i OBOS, Johan, har borettslaget økonomi til å utføre minimum utskifting av en heis uten låneopptak og økte felleskostnader. Dette er takket være oppsparte midler på sparekonto og vårt vedlikeholdsfond! Om borettslaget **sparer flere hundretusen kroner** på å skifte ut begge heisene fortløpende får vi vurdere et mindre låneopptak. Reduserte kostnader er knyttet til rigg og drift, stordrift, bedre betingelser, oppfølging, byggemøter mm.. Styret vil komme med et eget informasjonsskriv om saken i løpet av våren når anbudsprosessen er over, og vi vet mer om leveringstid og priser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021



Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 13 834 837

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 22 703 008.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 762 335 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 4 393 000.
Dette skyldes i stor grad rehabilitering av heis

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 68 487. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettsl. Den Norske Skofabrikk.

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 2022.

Budsjettet er basert på 13% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
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:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: G61ZZ-J5IH1-JYUSW-JLBN2-GXOZH-GU60U



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 16:32:09 UTC



Penneo document key: G61ZZ-J5IH1-JYUSW-JLBN2-GXOZH-GU60U

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**





**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

	Not e	Regnska p 2021	Regnska p 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR.					
01.01.		2 483 971	3 762 091	2 483 971	3 225 475
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
			-7 762		
Årets resultat (se res.regnskapet)			335 748 081	-11 020 671	4 848 035
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	1 538	0	0
		15 070			
Tillegg for nye langsiktige lån	17	693	73 188	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 989	-4 802		
		911	581	-5 288 372	-6 449 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16	-3 069	-3 237		
		567	636	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-785 188	-795 710	0	0
Uttak øremerk. bankkto		2 277 812	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		741 504	-1 278	-16 309 043	-1 600 965
C. DISP. MIDLER PR.					
31.12.		3 225 474	2 483 971	-13 825 072	1 624 510

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 242 680 3 654 085		
	-1 017	-1 170	
Kortsiktig gjeld	206	114	
C. DISP. MIDLER PR.			
31.12.	3 225 474 2 483 971		

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnska p 2021	Regnska p 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 782 324	7 219 786	7 247 076	6 808 848
Innkrevde felleskostnader	2	6 885 728	6 422 732	6 878 924	7 536 152
Andre inntekter	3	166 785	21 279	15 000	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		13 834 837	13 663 797	14 141 000	14 360 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 520	-36 587	-51 077	-57 520
Styrehonorar	5	-407 945	-362 250	-362 250	-407 945
Avskrivninger	14	0	-1 538	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 256	-17 086	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-204 818	-199 145	-210 000	-211 000
Konsulenthonorar	7	-19 019	-52 920	-75 000	-50 000
		-17 815	-2 546		
Drift og vedlikehold	8	196	137	-18 493 144	-4 393 000
Forsikringer		-762 513	-713 703	-750 000	-831 000
Kommunale avgifter	9	-1 024 662	-1 009 095	-1 020 000	-1 052 500
Energi/fyring		-368 105	-179 438	-240 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-963 268	-914 643	-865 000	-988 000
Andre driftskostnader	10	-1 065 706	-929 817	-942 700	-998 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 703 008	-6 962 360	-23 024 171	-9 409 465
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-8 868 171	6 701 437	-8 883 171	4 950 535
Innbetalt andel fellesgjeld		3 069 567	3 237 636	0	0
DRIFTSRESULTAT		-5 798 604	9 939 073	-8 883 171	4 950 535

**FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:**

Finansinntekter	11	14 891	34 401	1 500	1 500
Finanskostnader	12	-1 978 622	-2 490 393	-2 139 000	-2 104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 963 731	-2 455 992	-2 137 500	-2 102 500

ÅRSRESULTAT		-7 762 335	7 483 081	-11 020 671	4 848 035
--------------------	--	-------------------	------------------	--------------------	------------------

Overføringer:

Til annen egenkapital 0 7 483 081

Fra annen egenkapital -7 762 335 0

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger			
r	13	213 887 520	213 887 520
Tomt		53 471 880	53 471 880
Andre varige driftsmidler	14	7 228 801	7 228 801
Øremerkede bankinnskudd	22	1 800 272	3 292 896
SUM ANLEGGSMIDLER		276 388 473	277 881 097
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 009	28 846
Forskuddsbetalte kostnader		0	63 079
Andre kortsiktige fordringer	15	49 691	2 328
Driftskonto OBOS-banken		2 284 791	1 713 513
Sparekonto OBOS-banken		1 885 190	1 846 319
SUM OMLØPSMIDLER		4 242 680	3 654 085
SUM EIENDELER		280 631 153	281 535 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	16	72 139 361	79 901 696
SUM EGENKAPITAL		72 153 661	79 915 996



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 andelseierens 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 på IN-lån 2	6 547 391
Felleskostnader	5 057 244
Vedlikeholdsfond	776 712
Bredbånd	
d	511 368
Kabel-tv	353 496
Garasje	179 712
Eiendomsskatt	7 196
Kapitalkostnader på IN-lån	206 498
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	979
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	27 456
Overført til kapitalkostnader	-6 782 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 885 728

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	34 830
Feilsøking brann-detektor	4 330
Regnskapskorrigeringer	250
Skadeutlegg	92 375
Uidentifisert innbetaling	35 000
SUM ANDRE INNTEKTER	166 785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-57 520
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 520

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 407 945.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 256.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 769
SUM KONSULENTHONORAR	-19 019

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk, Johansen & Co.	-50 000
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-307 077
Hovedentreprenør I, VD Montasje AS	-16 340 473
Hovedentreprenør II, Aarsrud Bygg AS	-310 150
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17 007 700
Drift/vedlikehold bygninger	-189 519
Drift/vedlikehold VVS	-61 932
Drift/vedlikehold elektro	-15 788



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 582
Drift/vedlikehold heisanlegg	-256 664
Drift/vedlikehold brannsikring	-169 243
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 799
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
Egenandel forsikring	-92 469
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 815 196

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 210
Vann- og avløpsavgift	-457 857
Renovasjonsavgift	-559 595
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 024 662

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Containere	-4 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 132
Lyspærer og sikringer	-363
Vaktmestertjenester	-634 260
Vakthold	-133 486
Renhold ved firmaer	-226 234
Snørydding	-10 325
Andre fremmede tjenester	-35 253
Trykksaker	-1 277
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-963
Porto	-2 408
Bank- og kortgebyr	-4 258
Velferdskostnader	-624
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 065 706

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 374



SUM FINANSINNTEKTER **14 891**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 805 767
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-114 701
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-57 339
Renter på leverandørgjeld	-815
SUM FINANSKOSTNADER	-1 978 622

NOTE: 13**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: 14**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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	49 292
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	399

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **49 691**

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	38 767 258
Egenkapital fra IN tidligere år	41 027 361



Egenkapital fra IN 2021	3 064 265
Reduksjon EK fra IN	-10 719 523
SUM ANNEN EGENKAPITAL	72 139 361

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-15 000 000

Handelsbanken, lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-199 324 070	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	33 689 446	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 769 080	
Nedbetalt tidligere, IN	39 628 080	
Nedbetalt i år, IN	2 926 180	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-118 311 284

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 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-6 505 920	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 098 911	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	150 138	
Nedbetalt tidligere, IN	1 399 281	
Nedbetalt i år, IN	143 387	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-3 714 203

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-137 025 487
-----------------------------------	---------------------



Lånet er et annuitetslån.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanke n	Første avdrag er 01/06- 2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2022	
47, 85		650
58, 59, 60, 61, 76, 96		700
97, 98, 99, 114		700
40, 41, 42, 43, 44, 45		750
77, 78, 79, 80, 81, 82		750
83, 115		750
46, 84		800
10, 62, 100		850
71, 72, 73, 74, 109, 110		950
111, 112		950
56, 94		1 000
49, 55, 87, 93		1 050
50, 51, 52, 53, 54, 64		1 100
		1 100
89, 90, 91, 92, 102, 103		1 100
104, 105, 108		1 100
57, 95		1 150
69, 107		1 200
63, 101, 122, 141		1 300
106		1 550
30, 33, 34, 35, 36, 37		1 600
8		1 650
31		1 700
6, 9, 11		1 750



2, 3, 4, 5, 25, 26	1 800
27, 28, 32, 138	1 800
12, 13, 14, 15, 16, 17	1 850
19, 20, 21, 22, 29	1 850
7, 24	1 900
39, 137	1 950
23, 48, 86, 121	2 000
140	2 050
1, 75, 113	2 150
139	2 200
125, 126, 129, 130	2 350
117, 118, 119, 133, 134	2 450
116	2 550
132	2 600
38, 142, 143	2 650
123, 124, 135	2 700
128, 136	2 800
120, 127	2 850
18	2 900
131	3 100

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-2 145 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 145 000

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, IN-lån	-24 056
Uidentifiserte innbetalinger	-36 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 656

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	68 289 800
Pantelån	137 025 487



Påløpte avdrag	395 973
Beregnete IN-forpliktelse	33 372 103
TOTALT	239 083 363

Bygninge r	213 887 520
Tomt	53 471 880
TOTALT	267 359 400

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUD**

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



Sak A:

Vedtektene tilføyes med ett punkt: 5 5-4: Brannvern

Følgende er foreslått tilføyd:

Den enkelte andelshaver er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Og erstatte dette ved behov. -

Styret oppfordrer blant annet andelshaver til å snu brannslukkings apparatet 1–2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.

Annen informasjon om borettslaget**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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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.