



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 727 909	16 904 404
Sum inntekter		18 727 909	16 904 404
Kostnader			
Lønnskostnad		490 135	465 465
Annen driftskostnad		8 557 920	22 237 543
Sum kostnader		9 048 055	22 703 008
Driftsresultat		9 679 853	-5 798 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 260	14 891
Sum finansinntekter		43 260	14 891
Annen finanskostnad		3 182 578	1 978 622
Sum finanskostnader		3 182 578	1 978 622
Netto finans		-3 139 318	-1 963 731
Ordinært resultat før skattekostnad		6 540 536	-7 762 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 540 536	-7 762 335
Årsresultat		6 540 536	-7 762 335
Totalresultat		6 540 536	-7 762 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 540 536	-7 762 335
Sum overføringer og disponeringer		6 540 536	-7 762 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		2 599 902	1 800 272
Sum finansielle anleggsmidler		2 599 902	1 800 272
Sum anleggsmidler		277 188 103	276 388 473
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		194 799	48 644
Sum fordringer		194 799	48 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 454 328	4 169 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 454 328	4 169 981
Sum omløpsmidler		2 649 128	4 218 624
SUM EIENDELER		279 837 231	280 607 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		78 679 896	72 139 361
Sum opptjent egenkapital		78 679 896	72 139 361
Sum egenkapital		78 694 196	72 153 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 336 263	137 025 487
Øvrig langsiktig gjeld		70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld		198 771 063	207 460 287
Sum langsiktig gjeld		198 771 063	207 460 287
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		757 009	592 765
Leverandørgjeld		1 348 851	204 923
Annen kortsiktig gjeld		266 111	195 462
Sum kortsiktig gjeld		2 371 971	993 150
Sum gjeld		201 143 034	208 453 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 837 231	280 607 097



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 464008

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 727 909	16 904 404
Sum inntekter		18 727 909	16 904 404
Kostnader			
Lønnskostnad		490 135	465 465
Annen driftskostnad		8 557 920	22 237 543
Sum kostnader		9 048 055	22 703 008
Driftsresultat		9 679 853	-5 798 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 260	14 891
Sum finansinntekter		43 260	14 891
Annen finanskostnad		3 182 578	1 978 622
Sum finanskostnader		3 182 578	1 978 622
Netto finans		-3 139 318	-1 963 731
Ordinært resultat før skattekostnad		6 540 536	-7 762 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 540 536	-7 762 335
Årsresultat		6 540 536	-7 762 335
Totalresultat		6 540 536	-7 762 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 540 536	-7 762 335
Sum overføringer og disponeringer		6 540 536	-7 762 335



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		2 599 902	1 800 272
Sum finansielle anleggsmidler		2 599 902	1 800 272
Sum anleggsmidler		277 188 103	276 388 473
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		194 799	48 644
Sum fordringer		194 799	48 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 454 328	4 169 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 454 328	4 169 981
Sum omløpsmidler		2 649 128	4 218 624
SUM EIENDELER		279 837 231	280 607 097
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	78 679 896	72 139 361
Sum opptjent egenkapital	78 679 896	72 139 361
Sum egenkapital	78 694 196	72 153 661
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	128 336 263	137 025 487
Øvrig langsiktig gjeld	70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld	198 771 063	207 460 287
Sum langsiktig gjeld	198 771 063	207 460 287
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	757 009	592 765
Leverandørgjeld	1 348 851	204 923
Annen kortsiktig gjeld	266 111	195 462
Sum kortsiktig gjeld	2 371 971	993 150
Sum gjeld	201 143 034	208 453 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	279 837 231	280 607 097



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 2023

Borettsl. Den Norske Skofabrik

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 7180





Velkommen til årsmøte i Borettsl. 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 17:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7180>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av vedtektene (laderett)
7. Vedlikeholdsfond til oppgradering av det lokale strømmettet
8. Vedlikeholdsfond til ferdigstilling av dreneringsarbeider mot Arctanders gate.
9. Vedlikeholdsfond til vedlikehold og utskifting av sandfang.
10. Vedlikeholdsfond til utført vedlikeholdsspyling av avløpsrør.
11. Vedlikeholdsfond til fasadevask mot bakkeplan, lys- og vollgraver.
12. Vedlikeholdsfond til fremtidig utskifting av gammel personheis.
13. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Borettsl. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder, Jarl Haakon Holdø.

Forslag til vedtak

Jarl Haakon Holdø velges til møteleder.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Brandal og Solveig Edøy er valgt.



Sak 4

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 7180.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 429 566.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

Sak 6

Forslag om endring av vedtektene (laderett)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a. På bakgrunn av dette anbefaler styret at vedtektene våre er oppdatert i samsvar med borettslagsloven. Se utklipp under:

«En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det»

Forslag til nytt punkt 2 - 4 (2):

2 - 4 (2) Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier som har bruksrett til garasje plass. Strøm betales etter målt forbruk.

Forslag til vedtak

Vedtaksendringen godkjennes.

Sak 7

Vedlikeholdsfond til oppgradering av det lokale strømmettet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I desember 2020 ble borettslagsloven endret, og med den nye § 5-11 a har beboere som disponerer parkeringsplass i et borettslag, rett til å sette opp ladepunkt på parkeringsplassen. Styret må godkjenne dette, men må ha saklige grunner for å nekte.

«En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det»

For at denne rettigheten ikke skal føre til dårlig infrastruktur, mange forskjellige løsninger og høyere felleskostnader grunnet et overbelastet strømmett, har styret over lengre tid arbeidet med å finne en god felles løsning for garasjeanlegget. I første omgang må borettslaget oppgradere det lokale strømmettet, og det er det denne saken dreier seg om i hovedsak. Tiltak som dette kan komme alle beboere til gode, uavhengig om alle har parkeringsplass eller ikke.

Det er styrets klare anbefaling at vi bruker vedlikeholdsfondet til å oppgradere det lokale strømmettet, slik at vi ikke må øke felleskostnader for å betale for oppgraderingen. Kostnadene ved å opprette felles infrastruktur og lade-boks, vil kun falle på garasjeplasseiere. Denne kostnaden som tilfaller garasjeieiere, vil dermed ikke foreslås benyttet fra Vedlikeholdsfondet. Mer informasjon rundt lademuligheter vil komme i et eget informasjonsmøte på et litt senere tidspunkt. Dette er en etterspurt



oppgradering av mange i borettslaget, fra både gamle og nye andelseiere. Styret er av den oppfatning av dette vil løfte borettslaget på mange måter.

Om forslaget vedtas, vil arbeidene starte snart og disse er relativt ukompliserte infrastrukturelt,

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 350.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til oppgradering av det lokale strømnettet.

Vedlegg

2. Informasjon om fordeling av kostnader.pdf

Sak 8

Vedlikeholdsfond til ferdigstilling av dreneringsarbeider mot Arctanders gate.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som de fleste er kjent med er dreneringsarbeidene mot Arctanders gate utført for en tid tilbake. Nå har jordmassene stabilisert seg, og det er på høy tid å ferdigstille disse arbeidene. I tråd med strategi fra styret, i samråd med OBOS, om økt bruk av Vedlikeholdsfondet anbefaler styret at Generalforsamlingen godkjenner bruk av Vedlikeholdsfondet å dekke kostnadene ved disse arbeidene.

Disse arbeidene utføres i henhold til mottatt pristilbud fra entreprenør. Det legges kantstein og jevnes med pukk på flatt areal. I skråning avrettes det og legges vekstjord. Beløpet på 350.000,- er forsøkt justert for evt prisstigning og noe handlingsrom ved eventuelle tilpasninger.

Det er styrets klare anbefaling at vi bruker Vedlikeholdsfondet til å bekoste arbeider tilknyttet ferdigstilling mot Arctanders gate. Slik vil vi unngå en økning av felleskostnader for å betale for vedlikeholdet (og oppgraderingen).

Om forslaget vedtas, vil kostnadene knyttet ferdigstilling av uteområder mot Arctanders gate tilknyttet dreneringsarbeider, frigjøres dette fra driftsbudsjettet og vil styrke borettslagets arbeidende kapital. Dette er vurdert sammen med vår rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 350.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet ferdigstilling av dreneringsarbeider og uteområde mot Arctanders gate.

Sak 9

Vedlikeholdsfond til vedlikehold og utskifting av sandfang.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som de fleste er kjent med er arbeidene med utskifting av gammelt sandfang og asfalt ved garasjenedkjøring ferdigstilt. I tråd med strategi fra styret, i samråd med OBOS, om økt bruk av Vedlikeholdsfondet anbefaler styret at Generalforsamlingen godkjenner bruk av Vedlikeholdsfondet å dekke kostnadene ved disse arbeidene.

Det er styrets klare anbefaling at vi bruker Vedlikeholdsfondet til å bekoste arbeider tilknyttet nytt sandfang. Slik vil vi unngå en økning av felleskostnader for å betale for vedlikeholdet (og oppgraderingen).

Om forslaget vedtas, vil kostnadene knyttet til vedlikehold og utskifting av sandfang tilknyttet garasjenedkjøring, frigjøres dette fra driftsbudsjettet og vil styrke borettslagets arbeidende kapital. Dette er vurdert sammen med vår rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 350.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet vedlikehold og utskifting av gammelt sandfang ved garasjenedkjøring.

Sak 10

Vedlikeholdsfond til utført vedlikeholdsspyling av avløpsrør.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som de fleste er kjent med ble arbeider med vedlikeholdsspyling utført i 1.kvartal 2023. I tråd med strategi fra styret, i samråd med OBOS, om økt bruk av Vedlikeholdsfondet anbefaler styret at Generalforsamlingen godkjenner bruk av Vedlikeholdsfondet å dekke kostnadene ved disse arbeidene.

Det er styrets klare anbefaling at vi bruker Vedlikeholdsfondet til å bekoste arbeider tilknyttet vedlikeholdsspylingen. Slik vil vi unngå en økning av felleskostnader for å betale for utført vedlikehold og frigjør dette til arbeidene kapital.

Om forslaget vedtas, vil kostnadene knyttet til vedlikeholdsspylingen av, frigjøres dette fra driftsbudsjettet og vil styrke borettslagets arbeidende kapital. Endelig beløp skal



tilsvare de faktiske kostnadene (rundt 250.000,-). Dette skal kontrolleres mot budsjett. Dette er vurdert sammen med vår rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 300.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet vedlikeholdsspyling av avløpsrør.

Sak 11

Vedlikeholdsfond til fasadevask mot bakkeplan, lys- og vollgraver.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser det som nødvendig å gjøre tiltak for fjerning av mose og alger som ødelegger (og skjemmer) bygningsmasser mot bakkeplan. Mot Arctanders gate er det også mye skitt langs fasadeveggene som må fjernes. I tråd med strategi fra styret, i samråd med OBOS, om økt bruk av Vedlikeholdsfondet anbefaler styret at Generalforsamlingen godkjenner bruk av Vedlikeholdsfondet å dekke kostnadene ved disse arbeidene.

Vi informerer om at det ikke enda er innhentet pristilbud fra ulike aktører. Styret ber derfor om handlingsrom inntil 250.000,- NOK for å utføre vedlikeholdsvask av bygget vårt. Som alle kan se vokser det mose, svartsopp og alger flere steder langs mur og blikk på bygget vårt. Styret vil uansett ønske å få utført dette arbeidet til en mest mulig kostnadseffektiv og lav pris som mulig innenfor disse rammene. Det bemerkes at det ikke gjelder vindusvask av hele bygget, eller fasadevask i høyden. Dette anser styret heller ikke som strengt nødvendig.

Det er styrets klare anbefaling at vi bruker Vedlikeholdsfondet til å bekoste arbeider tilknyttet fasadevask tilknyttet bakkeplan. Slik vil vi unngå en økning av felleskostnader for å betale for nødvendig fasadevask og fjerning av mose.

Om forslaget vedtas, vil kostnadene knyttet til fasadevask langs bakkeplan, frigjøres fra driftsbudsjettet og vil styrke borettslagets arbeidende kapital. Dette er vurdert sammen med vår rådgiver i OBOS.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 250.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet fasadevask mot bakkeplan, lys- og vollgraver rundt bygget. Dette for å fjerne vekst av mose og alger, samt forringelse av bygningsmassene.



Sak 12

Vedlikeholdsfond til fremtidig utskifting av gammel personheis.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser det fortsatt som nødvendig å utføre tiltak med utskifting av gammel personheis. Opprinnelig var den gamle personheisen tiltenkt utskiftet, men pga plutselig havari i gammel vareheis ble det en brå endring i tidligere planer. Styret vil gjennom dette året gjøre en nøye vurdering av borettslagets budsjetter, tilbakemeldinger fra vår samarbeidspartner Motum Heis AS på tilstand og gjenstående gyldighet av eksisterende pristilbud fra Schindler AS. Summen på 2.5 mill. NOK er ment som en øvre kostnadsramme, som er forsøkt tatt hensyng til indeksjustering og prosjektledelse fra Heiskonsulenten AS.

Personheisen har stadig nedetid, og vi opplever nye feil og problemer som dukker opp. Nå i mai blir det utført reparasjoner for rundt 50.000,-. Ved en nødvendig utskifting av gammel bærevaijer på personheis kan dette beløpe seg til nærmere 400.000,-. Selv da vil borettslaget sitte igjen med en personheis som ikke tåler flytting, er sårbar mht nedetid, har vanskelig deiletilgang mm. Gammel heismaskin er i seg selv en løsning som ikke leveres nytt av noen leverandører i dag heller. På bakgrunn av dette og tidligere historikk anbefales GF å gi styret handlingsrom for å følge opp og vurdere denne saken best mulig gjennom året.

Et scenario vil kunne være å inngå kontrakt i år, men med avtale om oppstart godt ut i 2024. I beste kan slutfakturering av prosjektet komme på budsjett for 2025. Da får vi fordelene av allerede utført arbeid, søknader mm, samt en mulighet for å fordele disse kostandene over flere budsjetter. Dette er altså ikke tiltenkt som en enkeltkostand for 2023.

Styret må gjøre en helhetsvurdering, og vil komme tilbake med mer informasjon gjennom året. Dette ønsker styret å kunne planlegge på best mulig måte økonomisk, også langsiktig. Vi håper GF vil gi styret nødvendig fullmakt for å følge opp dette viktige arbeidet i tiden fremover.

I tråd med strategi fra styret, i samråd med OBOS, om økt bruk av Vedlikeholdsfondet anbefaler styret at Generalforsamlingen godkjenner bruk av Vedlikeholdsfondet å dekke kostnadene ved disse arbeidene. Slik vil vi i størst mulig grad kunne unngå en økning av felleskostnader ved utskifting av personheis.

Om forslaget vedtas, vil kostnadene knyttet til utskifting av personheis, frigjøres fra fremtidig driftsbudsjettet og vil styrke borettslagets arbeidende kapital. Dette er vurdert sammen med vår rådgiver i OBOS.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 2.500.000,- NOK fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet fremtidig utskifting av gammel personheis. Dette i tråd med allerede godkjente søknader, prisopsjon på personheis fra Schindler AS og prosjekteringsgrunnlag i samråd med Heiskonsulenten AS.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Ingen har meldt seg til varamedlem. Ta gjerne kontakt ved spørsmål eller interesse rundt dette.

Innstilling

Valg av styremedlemmer og styreleder

Vi har historisk sett hatt en Valgkomite som har vært ansvarlig for mye av dette arbeidet og presentasjon. Dette ønsker styret gjerne å gjenopprette ved anledning. Meld gjerne interesse om du som andelseier kan tenke deg å bidra med dette viktige arbeidet.- Kandidater som har stilt til valg for styrevervene presenteres under. I år er alle verv på valg. Disse er presentert etter beste evne fra oss i styret på en nøktern måte.

Valg av ordinære styremedlemmer Fem styrekandidater er til valg for fire ordinære plasser i styret. Disse fem er presentert under. Styret oppfordrer til at vedkommende med minst stemmer uansett vil tiltre som vara. Det nyvalgte styret vil ved stiftelsesmøte internt bli enige om valg av nestleder.

Da det er flere kandidater på valg enn det er plasser ledig, blir dette avgjort av antall stemmer. I fravær av Valgkomite presenterer vi i tillegg til to sittende styremedlemmer, tre nye kandidater. Dette basert på deres egen tilbakemelding. Sittende styre oppfatter disse som engasjerte og gode kandidater på generelt grunnlag. Allikevel vil vi komme med en klar anbefaling til GF:

Vi i styret anser det som viktig og verdifullt for borettslaget at sittende styremedlemmer, Morten og Christopher, blir gjenvalgt. Dette for å sikre en sunn kontinuitet i styrearbeidet, og ikke minst ivareta viktig kunnskap og kompetanse i arbeidet fremover. Samtidig ønskes det velkommen til nye styremedlemmer som vil bidra med ny kunnskap og engasjement. Det vil bli anledning til å stille spørsmål og kommentarer i elektronisk GF.

Godt valg!

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Fartein Orestad**
Fartein har sittet i styret i flere år, både som vanlig styremedlem og de siste to årene som nestleder og fungerende leder i vinter. Fartein har bred og god kunnskap om bygget og hvordan borettslaget driftes. Han har også vært tungt involvert i de større prosjektene borettslaget har hatt de siste årene, økonomi og mer komplekse saker som ulovlig bruksoverlating. Han er en god bidragsyter til å holde borettslaget i sunn drift. Grunnet Farteins lange fartstid i styret og med mengden av kunnskap er det naturlig at Fartein tiltrer som ny styreleder for borettslaget. Styret anser Fartein som en stor ressurs for driften av borettslaget og det viktige styrearbeidet som utføres.

Styret ønsker å innstille Fartein Orestad som styreleder for neste valgperiode.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Adele Jutulstad**
Adele bor i 1 etg og har bodd her siden mai 2021. Hun jobber som rådgivende ingeniør elektro innen bygg. Adele ønsker å bli med i styret da hun ønsker å gjøre borettslaget så trivelig å bo i som mulig, og hun ønsker å bidra til et hyggelig naboskap. Adele kan en del innenfor elektro i boligbygg, og kan bruke sin kompetanse innen feltet ved behov.
- **Erling Aarønæs**
Erling er relativt nyinnflyttet i borettslaget, men har allerede vist interesse for bomiljø overfor styret og naboer. Erling er 38 år gammel, norsk/amerikaner, hundeeier og partner/daglig leder i et lite designbyrå i Oslo. Han er opptatt av å bo et sted som er velholdt, trivelig og med god energi. Erling er mer enn villig til å bidra med dette. Han har også sittet som styremedlem før og syntes at det var en fin og lærerik ting å bidra med. Erling jobber til daglig med kommunikasjon i sin rolle som daglig leder og som designer, og ser at han kan bidra godt inn i informasjonshåndtering, e-postkorrespondanse og dialog med beboere og entreprenører. Erling ønsker også å ta tak i hjemmesiden til borettslaget for å sørge for at den representerer borettslaget på en moderne og god måte.
- **Matilde Balatti**
Matilde jobber som manager i et kunstgalleri og har erfaring med administrative oppgaver som regnskap, budsjettering, innhenting av informasjon; så vel som planlegging av arrangementer og ledelse av prosjekter. Disse egenskapene ønsker hun å dele med borettslaget. Matilde er en positiv person med et sterkt ønske om å skape flere sosiale sammenkomster. Hun ønsker å være med i styret da hun føler hun har mye å bidra med, samtidig som hun ønsker å lære mer om vedlikehold, administrering og nabofelleskap.
- **Morten Friis-Lund**
Morten har sittet som styremedlem de siste to årene. Han har holdt mye i prosjekter som Telia, innhenting av pristilbud for el-billading, kartlegging av hybler i bygget og radonmåling. Morten bidrar godt til styrearbeidet. Han har god kunnskap til tekniske



aspekter og har nå opparbeidet seg bred kunnskap til bygget og borettslagets drift. Morten ønsker å stille som representant til styret i nye 2 år.

For å ivareta kontinuitet, kunnskap og kompetanse anbefaler styret Morten Friis-Lund gjenvalgt.

- Niels Christopher Sand

Christopher har sittet som styremedlem de siste to årene. Han har på jevn basis bidratt i flere saker og har den siste tiden holdt tak i både postkasser, fakturabehandling, økonomi og kommunikasjon rundt heisene i bygget, samt serviceavtale og arbeidene knyttet til disse. Christopher bidrar godt til styrearbeidet og har opparbeidet seg bred kunnskap til bygget og borettslagets drift. Christopher ønsker å stille som representant til styret i nye 2 år.

For å ivareta kontinuitet, kunnskap og kompetanse anbefaler styret Christopher Sand gjenvalgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarl Haakon Holdø	2021-2023
Styremedlem	Morten Friis-Lund	2021-2023
Styremedlem	Fartein S Orestad	2021-2023
Styremedlem	Niels Christopher Sand	2021-2023
Styremedlem	Camilla Tallarico	2021-2023
Varamedlem	Malin Filin	2022-2023
Varamedlem	Adele Jutulstad	2022-2023

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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 Tor-Sigve Bjørndal.

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. Utover styremøter holdes det jevnlig dialog innad i styret for oppdukkende saker. 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 rådgiver, Pernille Olsen i OBOS, som har overtatt etter Johan Hille-Dahl.

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 1.400 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. Med nyvalgte styremedlemmer vil det tilrettelegges og oppfordres til kursing og intern kunnskapsoverføring.

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. Sammen med rådgiver i OBOS ser styret det som hensiktsmessig å bruke Vedlikeholdsfondet mer aktivt enn foregående år. Dette som et direkte grep for å unngå unødvendige låneopptak og ytterligere økning i fellesutgifter før helt nødvendig. Med økte renter, avgifter og kostnader anser styret dette som et viktig grep. Vi håper generalforsamling støtter oss i dette synet, og bevilger fullmakt til foreslåtte vedlikeholdsprosjekter.

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. Bomiljøet bedres uten tvil i denne sammenheng. Styret har også i denne perioden jobbet med tvangsutkastelser av leietakere og 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. Styrets opplever det som en positiv reduksjon i slike saker i senere år.

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 plutselig. 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. Styret må ta stilling til nærmere utskifting av personheis og økonomi rundt dette. Ellers fortsetter forefallende vedlikehold om vanlig. Mer informasjon følger på noen av sakene under. På generelt grunnlag ønsker styret at Vedlikeholdsfondet brukes mer aktivt i tiden fremover. Dette for å unngå unødvendige hevinger av felleskostnader i en tid med økte renter, strømpriser mm for oss alle.



Radon

Styret har iverksatt systematisk radonmåling iht. vedlikeholdsplan. Disse målingene ble utført i vinter. Resultatene følges opp videre i vedlikeholdsplanen. Dette utføres ved hjelp av sporfilmer som blir liggende over flere måneder. Noe mer info om dette kommer senere i år. Med unntak av noen ytterst få leiligheter har målinger flest vært innenfor normalen på 100 Bequerel. Styret følger saken opp og det vil bli utført nødvendige tiltak ved behov.

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 Telia 1000 mbps på linja til alle leiligheter i bygget. Telia leverer også digital grunnpakke for TV. Dette faktureres sammen med fellesutgiftene. Det er kort fortalt lagt frem ny fiber til bygget, og lokalt ut i leilighetene brukes antennekabel i kobber. Det har i eget infoskriv også blitt tipset om at man kan bytte inn original WiFi-ruter til en fremforhandlet og bedre utgave i Telia-butikker. Dette opplever styret som en god og tidsriktig oppgradering for oss som borettslag. Kapasiteten på ned- og opplasting har gått kraftig opp og TV-tilbud blitt tilpasset. I sum har vi fått bedre kapasitet og levering til enda rimeligere pris enn gammel løsning. Med unntak av noen barnesykdommer opplever styret tilbudet fra Telia ganske godt, med lite nedetid. Kontrakten er ellers basert på et 3+2 års prinsipp. Da kan det reforhandles en ny to-års periode hvis man er fornøyd med løsningen.

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 i bygget.

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 videoovervåking og bestilling av nytt materiell/reparasjoner er blant arbeidsoppgavene som medføres av disse hendelsene. Styret opplever generelt en jevn nedgang i slike saker. Der styret har oppdaget ulovlig bruksoverlatelse har vi fulgt dette nøye opp mot andelseiere med nødvendige tiltak. Siden sist GF har vi dessverre hatt en serie innbrudd i boder og garasje som var svært frustrerende og provoserende. Disse innbruddene stoppet umiddelbart i etterkant av en utkastelse. Dessverre så er det sabla vanskelig å føre bevis i slike saker om man ikke får tatt noen på fersk gjerning. Styret anser dette som noe det vil koste mer enn det smaker å skulle «helgardere» seg mot.



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. Vi opplever at dette har bedret det siste året, med ansvarsbevisste dyreeiere.

Andelseiers eget ansvar

Som det kommer frem av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for å organisere 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. Påfyllingslanger og avløpslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. Elektrisk anlegg og vannrør, varmtvannsbereder mm. må det føres jevnlig tilsyn med. Det vises her til andelseiers vedlikeholdsplikter. Om beboer oppdager feil eller mangler i fellesarealer skal dette varsles vaktmester og styret.

Fokus på forsøpling

Søppelskuret 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 det siste halvåret.

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 og komprimeres før det kastes i egen beholder. Takk for alle som bidrar til dette.

Vannlekkasjer

I perioden har det vært flere vannlekkasjer. Enkelte av disse knytter seg til varmtvannsberedere som har begynt å lekke, lekkasjer fra oppvaskmaskiner eller i forbindelse med mangelfull membrantetting på bad. Spesielt overgang til slukmansjett er utsatt. Vi henstiller alle andelseiere om å føre tilsyn med sine beredere, vannfordelerskap og sluk. 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 forespeilet låneopptak på rundt 2.9 MNOK, og styrets vurdering har vært at vindusprosjektet og heisprosess 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 fra elektro og etter befaring med flere elektroinstallatører kan man med ny teknologi som lastbalansering etablere en skalerbar infrastruktur helt ned til 0.6-1 MNOK. Ladestasjoner til den enkelte garasjeplass tilkommer. 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.

Vi vil anbefale bruk av vedlikeholdsfondet for nødvendig oppgradering av det som går innunder «det lokale strømmettet», som et grep i å holde felleskostnader nede. På bakgrunn av befaringer og pristilbud vil vi be om handlingsrom for en sum inntil og maksimalt kroner 350.000, - NOK til det lokale strømmettet. Dette vil da gjelde arbeider i hovedtavle, oppgradering av felles infrastruktur og kapasitet til garasjens strømtavle. Selve infrastrukturen ute i garasjeanlegget foreslås dekket av garasjeeierne selv. Dette i tråd med normal praksis, føringer fra Departementet og anbefalinger fra OBOS. En ganske grundig og omfattende prosess er gjort rundt dette. Eget informasjonsmøte er tiltenkt avholdt i sommer for garasjeeierne mm.

Håndtering av beboersaker, herunder tvangssalg

En rekke andelseiere har blitt tilskrevet om brudd på husordensregler, både grunnet bråk og/eller brudd på vedtekter, som ved ulovlig bruksoverlating. Begjæring om tvangsutkastelse og tvangssalg har blitt iverksatt i flere omganger med god effekt. Styret ser en stadig bedring i bomiljø og prioriterer dette arbeidet. Vi er og veldig avhengig av fortsatte tilbakemeldinger fra dere når brudd på husordensregler og vedtekter oppstår. Av nyere problemstillinger har ikke-juridiske personer kjøpt andel ulovlig i borettslaget uten hjemmel i Borettslagsloven og våre vedtekter. Eksempelvis er Solgt.no en slik aktør. Dette er en nyere forretningsvirksomhet rundt eiendomssalg. Denne fremgangsmåten går utover bomiljø og er heller ikke ønsket i et borettslag. Dette følges opp med tydelige varsler om salgspålegg. Om nødvendig går styret videre med tvangssalg.



Bakgården

De siste årene er det på initiativ fra flere blåst liv i bakgårdsgruppa. Som flere har fått med seg har det nylig 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. Ta kontakt om du ønsker å være en del av bakgårdsgruppa.

Nytt sandfang

Splitter flunka nytt sandfang er nå etablert mot nedkjøringen mot garasje. Den gamle vannrenna var overmoden for utskifting, nedkjørt og løsnet i liminga. Samtidig var den sårbar for tetting av grus og løvblader. Eksisterende løsning har for det meste blitt videreført, men sandfanget har blitt flyttet et lite stykke oppover mot naboens søppelskur. Plassering gjør at kjørebanelen er jevnet ut, vannet føres mer riktig mot renna, og støy fra rister er nærmest borte. En av de største fordelene med det nye sandfanget, er nettopp enn langt bedre kapasitet til å fange opp sand og grus enn det gamle. Selve dimensjonen på avløpsrøret er fortsatt likt. Det er historisk sett tetting/overfylt renne som har sendt vannet videre ned i garasjen og tidvis ført til oversvømmelser og store vannskader. En del av denne oppsamlingen innebærer at det ligger vann i renna til vanlig. Noe likt en «vannlås». Det gjør at vaktmester og beboere ikke må føre nærmest daglig tilsyn for å hindre tetting. Det ble utført gode grunnarbeider og en løsning som vil vare i mange år fremover. Om nødvendig er det også klargjort for varmekabel i sandfanget. Vi er veldig fornøyde med resultatet!

Vindusprosjektet

Styret og borettslaget er fortsatt 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. Dette går da gjennom på årskontroll med entreprenøren. Om noen har tidligere varslede reklamasjoner som enda ikke er utbedret – send gjerne e-post til styret på dette. Her har vi et 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 skrånningen, nye drenerør, isodrenplater, borede drenshull, helningsgrad i bakken m.m. Arbeidene og løsningene ser fortsatt 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.

Nå som jordmassene har fått satt seg ordentlig ønsker vi å fullføre overflatearbeider i dette området. Vi har fått en grov oversikt over kostnader fra entreprenør på dette. Arbeidet vil bli anbefalt dekket gjennom Vedlikeholdsfondet.



Heisstatus

Med unntak en uheldig og uforutsett driftsstans på den nye vareheisen er denne i daglig bruk og prosjektet med utskifting ble godt gjennomført. Det ble og lagt nytt parti med fliser i 1.etg. for å bedre nivåforskjeller. Den gamle vareheisen ble omprioritert den gang grunnet plutselig totalhavari på bærevaiersystem. Vi har nå fått en slitesterk (beltedrift) og moderne vareheis på plass til glede for mange.

Personheisen var planlagt utskiftet, men har til nå blitt satt på vent. Per nå har denne driftsstans, men nye kretskort skal være på vei. De gamle heismaskinene hadde som kjent økte utfordringer med driftsstans og økte vedlikeholdsutgifter. Et nytt og godt samarbeid med Motum AS vektlegger å holde personheisen best mulig i drift etter et kost/nytte prinsipp. Dette må settes opp mot fordelene ved å skifte til ny personheis. I kontrakt med Schindler AS har vi opsjon på personheis, ferdig prosjektert, i inntil tre år. Det samme gjelder byggetillatelse og søknader hos Plan- og bygningsetaten. Her bør det gjøres grundige vurderinger sammen med Motum gjennom året før et valg tas. Eksempelvis vil utskifting av en bærevaiertil 400.000,- settes opp mot kostnaden av helt ny heismaskin til ca. 2.3 millioner NOK. Dette arbeidet kan planlegges sammen med Schindler over flere etapper, slik at kostnader kan bli fordelt utover neste år. Ved bruk av vedlikeholdsfond, i mulig kombinasjon med lite låneopptak (avhengig av vedlikeholdskostnader), kan dette være hensiktsmessig. Styret må ta vurdering til dette under høstens budsjettmøter og vil komme tilbake til dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var **kr 277 157** pr. 31.12.2022 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettsl. Den Norske Skofabrik.

Lån

Borettsl. Den Norske Skofabrik har lån i handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til **note 17** i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Morzart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8CZ8J-TIBIN-OEYKB-TXML1-8LY7B-S8XSD



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 225 475	2 483 971	3 225 475	277 156
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 540 536	-7 762 335	4 848 035	4 627 865
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	15 070 693	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -4 834 117	-4 989 911	-6 449 000	-4 569 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -3 855 107	-3 069 567	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-799 630	-785 188	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	2 277 812	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 948 318	741 504	-1 600 965	58 865
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	277 157	3 225 474	1 624 510	336 021
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 649 128	4 218 624		
Kortsiktig gjeld	-2 371 971	-993 150		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	277 157	3 225 474		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 243 060	6 782 324	6 808 848	7 817 280
Innkrevde felleskostnader	2	7 553 840	6 885 728	7 536 152	6 985 720
Andre inntekter	3	75 902	166 785	15 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 872 802	13 834 837	14 360 000	14 833 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 569	-57 520	-57 520	-60 569
Styrehonorar	5	-429 566	-407 945	-407 945	-429 566
Revisjonshonorar	6	-18 640	-14 256	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-210 760	-204 818	-211 000	-219 500
Konsulenthonorar	7	-16 828	-19 019	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-4 241 055	-17 815 196	-2 393 000	-1 040 000
Forsikringer		-804 455	-762 513	-831 000	-881 000
Kommunale avgifter	9	-1 070 492	-1 024 662	-1 052 500	-1 201 000
Energi/fyring		-382 442	-368 105	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-855 648	-963 268	-988 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-957 600	-1 065 706	-998 500	-1 031 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 048 055	-22 703 008	-7 409 465	-5 833 135
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 824 746	-8 868 171	6 950 535	8 999 865
Innbetalt andel fellesgjeld		3 855 107	3 069 567	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 679 853	-5 798 604	6 950 535	8 999 865
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 260	14 891	1 500	0
Finanskostnader	12	-3 182 578	-1 978 622	-2 104 000	-4 372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 139 318	-1 963 731	-2 102 500	-4 372 000
ÅRSRESULTAT		6 540 536	-7 762 335	4 848 035	4 627 865
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-7 762 335		
Til annen egenkapital		6 540 536	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	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	2 599 902	1 800 272
SUM ANLEGGSMIDLER		277 188 103	276 388 473
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 706	23 009
Forskuddsbetalte kostnader		151 013	0
Andre kortsiktige fordringer	15	16 080	25 635
Driftskonto OBOS-banken		1 314 590	2 284 791
Sparekonto OBOS-banken		1 139 739	1 885 190
SUM OMLØPSMIDLER		2 649 128	4 218 624
SUM EIENDELER		279 837 231	280 607 097
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	16	78 679 896	72 139 361
SUM EGENKAPITAL		78 694 196	72 153 661
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	128 336 263	137 025 487
Borettsinnskudd	18	68 289 800	68 289 800
Annen langsiktig gjeld	19	2 145 000	2 145 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		198 771 063	207 460 287
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		266 181	158 862
Leverandørgjeld		1 348 851	204 923
Påløpte renter		403 896	196 792
Påløpte avdrag		353 113	395 973
Annen kortsiktig gjeld	20	-70	36 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 371 971	993 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 837 231	280 607 097
Pantstillelse	21	293 434 000	293 434 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.03.2023
Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Jarl Haakon Holdø/s/ Morten Friis-lund/s/ Fartein S Orestad/s/

Niels Christopher Sand/s/ Camilla Tallarico/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 andelseierne 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

Kapitalkost. lån 2	6 764 189
Felleskostnader	5 714 784
Vedlikeholdsfond	776 712
Bredbånd	511 368
Kabel-tv	353 496
Garasje	179 712
Eiendomsskatt	17 768
Kapitalkostnader på IN-lån	211 097
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 856
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	259 918
Overført til kapitalkostnader	-7 243 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 553 840

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	39 302
Uidentifisert innbetaling	36 600
SUM ANDRE INNTEKTER	75 902

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 569
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 569

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 429 566.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 640.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 688
Andre konsulentonorarer	-3 390
SUM KONSULENTHONORAR	-16 828

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-21 353
Hovedentreprenør II, Aarsrud Bygg AS	-672 070
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-693 423
Drift/vedlikehold bygninger	-286 469
Drift/vedlikehold VVS	-45 757
Drift/vedlikehold elektro	-7 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 464
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 695 201
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 468
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 841
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-195 998
Egenandel forsikring	-41 738
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 241 055

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 793
Vann- og avløpsavgift	-487 509
Renovasjonsavgift	-565 191
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 070 492

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

Container	-1 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 494
Diverse leiekostnader/leasing	-875
Driftsmateriell	-17 587
Lyspærer og sikringer	-11 151
Vaktmestertjenester	-569 610
Vakthold	-40 343
Renhold ved firmaer	-259 062
Snørydding	-5 405
Andre fremmede tjenester	-36 054
Andre kontorkostnader	-2 276
Bank- og kortgebyr	-4 228
Velferdskostnader	-2 894
Konstaterte tap	-248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-957 600

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 016
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 165
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 079
SUM FINANSINNTEKTER	43 260

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 736 551
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-358 751
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-85 422
Renter på leverandørgjeld	-1 854
SUM FINANSKOSTNADER	-3 182 578

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	16 080
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 080

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	44 134 481
Egenkapital fra IN tidligere år	44 096 928
Egenkapital fra IN 2022	3 855 107
Reduksjon EK fra IN	-13 406 620
SUM ANNEN EGENKAPITAL	78 679 896

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	413 030	
		-14 586 970

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2021	-6 505 920	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 249 049	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	133 531	
Nedbetalt tidligere, IN	1 542 668	
Nedbetalt i år, IN	206 196	
Restgjeld til banken pr 31.12.2022		-3 374 476

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2013	-199 324 070	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	38 458 526	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 287 556	
Nedbetalt tidligere, IN	42 554 260	
Nedbetalt i år, IN	3 648 911	
Restgjeld til banken pr 31.12.2022		-110 374 817

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-128 336 263**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-68 758 200	
Korrigerings 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**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	68 289 800
Pantelån	128 336 263
Påløpte avdrag	353 113
Beregnete IN-forpliktelser	34 545 415
TOTALT	231 524 591

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

Bygninger	213 887 520
Tomt	53 471 880
TOTALT	267 359 400

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1456171-3.1. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03** og **01.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Informasjon om fordeling av kostnader

Fordeling av kostnader er føringer fra Kommunal- og distriktsdepartementet og er vanlig praksis ved oppsett av el-billading. Styret har valgt å legge dette mest mulig til grunn i dette arbeidet, sammen med anbefalinger fra OBOS og erfaringer fra andre borettslag.

Punkt 1 er oppgraderingen styret anbefaler skal tas av vedlikeholdsfondet, og det man stemmer over i denne saken. Punkt 2, 3 og 4 er kun ment som ytterligere informasjon og er ikke kostnader hele fellesskapet skal stå for. Allikevel ønsker styret å synliggjøre for hele generalforsamlingen hva som er anbefalt praksis ved oppsett av el-billading i borettslag - i tråd med departementets føringer.

1. Oppgradering av det lokale strømmettet

Det lokale strømmettet vil si kabler, trafo, hovedtavle, osv. Tiltak som dette kan komme alle beboere til gode. Kommunal- og distriktsdepartementet mener det er naturlig at oppgraderingen som den klare hovedregel bekostes av fellesskapet.

2. Etablering av infrastruktur frem til ladepunkt

Beboere som disponerer parkeringsplass får tilgang til å sette opp et ladepunkt. Denne kostnaden er også å betrakte som en felleskostnad, men her legger departementet til at eventuelle nyttebetraktninger kan være aktuelt i tilfeller der enkelte beboere ikke har eller noensinne vil få rett til å parkere på eiendommen. Disse kan i så tilfelle holdes utenfor fordelingen. Andelseiere med bruksrett til garasje plass (slik vi har det i vår garasje), belastes for etablering av infrastruktur frem til ladepunkt.

3. Kostnader ved kjøp og innsettelse av ladepunkt (ladeboks)

På plasser med eksklusiv bruksrett er det bruksrettinnehaver som må bekoste ladepunkt og installasjon

4. Forbruk av strøm

Strømforbruket skal bekostes av den enkelte som lader. Betaling kan også organiseres ved at det blir avtalt et fast beløp hver måned, eller at brukeren blir fakturert etter faktisk bruk.



Hva vil dette koste

Styret har vært i dialog med flere tilbydere til et slik prosjekt. Det er enda ikke blitt landet på noe konkret, men vi ser at vi blir nødt til å ta stilling til dette da det tydelig står i borettslagsloven at borettslag kan ikke nekte lading av el-bil uten særskilt grunn. For å sikre en trygg og god lademulighet i garasjen vår, ønsker vi derfor å tilrettelegge for en løsning. Foreløpig vil vi fortsatt kunne ha gode muligheter for rundt 20% støtte fra Oslo kommune for dette tiltaket på felles infrastruktur. Denne støtten har vært tilgjengelig i mange år. Vi er på mange måter sent ute med etablering, og denne støtten kan ikke forventes i alle år fremover.

Styret ønsker å gjøre dette rimeligst mulig for garasjeiere, samtidig som vi sikrer kvalitet, trygghet og en moderne infrastruktur. Tallene som nå blir presentert er en ca. pris og styret vil komme med mer utfyllende informasjon om dette i et informasjonsmøte. Det tas forbehold om eventuelle prisendringer på utstyr og løsninger underveis i arbeidet fra leverandører da ingen avtale ennå er blitt signert. Vi ønsker med å unngå unødvendig usikkerhet. «Må jeg betale 10.000,- eller 100.000,-?!» Vi ønsker som nevnt å komme tilbake til dette på eget informasjonsmøte rundt etablering av ladeanlegg.

Under er dette grovt oppdelt. Punkt 1 gjelder felles infrastruktur og klargjøring for alle plasser. Dette må utføres og vil tilkomme alle garasjeiere. Punkt 2 gjelder montasje av selve ladeboksen. Dette vil være valgfritt for alle garasjeiere, men styret vil anbefale alle å etablere ladeboks. Ettermontasje vil være betraktelig dyrere, og p-plassen får en viktig oppgradering enten for egen fremtidig bruk eller utleie.

1. Pris for infrastruktur frem til ladepunkt (ladeboks):
Ca. 12.000 kr per garasjeier. Dette er summe som kanskje kan deles opp og nedbetales over tid.
2. Pris for ladepunkt (ladeboks):
Ladeboks utgjør en ca. pris på 13.000 - 15.000 kr ink.moms per garasjeier.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jarl Haakon Holdø velges til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Marie Brandal og Solveig Edøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

For

Mot

Sak 6 Forslag om endring av vedtektene (laderett)

Vedtaksendringen godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Vedlikeholdsfond til oppgradering av det lokale strømmettet

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 350.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til oppgradering av det lokale strømmettet.

For

Mot

Sak 8 Vedlikeholdsfond til ferdigstilling av dreneringsarbeider mot Arctanders gate.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 350.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet ferdigstilling av dreneringsarbeider og uteområde mot Arctanders gate.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Vedlikeholdsfond til vedlikehold og utskifting av sandfang.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 350.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet vedlikehold og utskifting av gammelt sandfang ved garasjenedkjøring.

- For
 Mot

Sak 10 Vedlikeholdsfond til utført vedlikeholdsspyling av avløpsrør.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 300.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet vedlikeholdsspyling av avløpsrør.

- For
 Mot

Sak 11 Vedlikeholdsfond til fasadevask mot bakkeplan, lys- og vollgraver.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 250.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet fasadevask mot bakkeplan, lys- og vollgraver rundt bygget. Dette for å fjerne vekst av mose og alger, samt forringelse av bygningsmassene.

- For
 Mot

Sak 12 Vedlikeholdsfond til fremtidig utskifting av gammel personheis.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr: 2.500.000,- NOK fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet fremtidig utskifting av gammel personheis. Dette i tråd med allerede godkjente søknader, prisoppsjon på personheis fra Schindler AS og prosjekteringsgrunnlag i samråd med Heiskonsulenten AS.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Fartein Orestad

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Adele Jutulstad

Erling Aarønæs

Matilde Balatti

Morten Friis-Lund

Niels Christopher Sand

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.