



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 909
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 610 552	12 033 768
Sum inntekter		13 610 552	12 033 768
Kostnader			
Lønnskostnad		1 090 588	1 171 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 417	3 024
Annen driftskostnad		11 621 066	7 236 664
Sum kostnader		12 754 071	8 411 483
Driftsresultat		856 481	3 622 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		208 763	144 880
Sum finansinntekter		208 763	144 880
Annen finanskostnad		138 521	86 267
Sum finanskostnader		138 521	86 267
Netto finans		70 242	58 613
Resultat før skattekostnad		926 723	3 680 898
Årsresultat		926 723	3 680 898
Totalresultat		926 723	3 680 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 723	3 680 898
Sum overføringer og disponeringer		926 723	3 680 898



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 506 563	59 275 262
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		185 943	105 860
Sum varige driftsmidler		59 692 506	59 381 122
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		307 875	358 475
Sum finansielle anleggsmidler		307 875	358 475
Sum anleggsmidler		60 000 381	59 739 597
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		440 418	382 308
Sum fordringer		440 418	382 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 515 865	4 109 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 515 865	4 109 110
Sum omløpsmidler		4 956 283	4 491 418
SUM EIENDELER		64 956 664	64 231 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 800	21 800
Sum innskutt egenkapital		21 800	21 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 219 289	41 292 566
Sum opptjent egenkapital		42 219 289	41 292 566
Sum egenkapital		42 241 089	41 314 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 572 470	2 718 317
Øvrig langsiktig gjeld		19 718 734	19 775 987
Sum annen langsiktig gjeld		22 291 204	22 494 304
Sum langsiktig gjeld		22 291 204	22 494 304
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 472	655
Leverandørgjeld		268 379	288 441
Skyldige offentlige avgifter		64 235	58 636
Annen kortsiktig gjeld		66 286	74 613
Sum kortsiktig gjeld		424 371	422 345
Sum gjeld		22 715 575	22 916 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 956 664	64 231 015



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613285

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 909
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 948 305 909
ELVEFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 610 552	12 033 768
Sum inntekter		13 610 552	12 033 768
Kostnader			
Lønnskostnad		1 090 588	1 171 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 417	3 024
Annen driftskostnad		11 621 066	7 236 664
Sum kostnader		12 754 071	8 411 483
Driftsresultat		856 481	3 622 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		208 763	144 880
Sum finansinntekter		208 763	144 880
Annen finanskostnad		138 521	86 267
Sum finanskostnader		138 521	86 267
Netto finans		70 242	58 613
Resultat før skattekostnad		926 723	3 680 898
Årsresultat		926 723	3 680 898
Totalresultat		926 723	3 680 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 723	3 680 898
Sum overføringer og disponeringer		926 723	3 680 898



Organisasjonsnr: 948 305 909
ELVEFARET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 506 563	59 275 262
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		185 943	105 860
Sum varige driftsmidler		59 692 506	59 381 122
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		307 875	358 475
Sum finansielle anleggsmidler		307 875	358 475
Sum anleggsmidler		60 000 381	59 739 597
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		440 418	382 308
Sum fordringer		440 418	382 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 515 865	4 109 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 515 865	4 109 110
Sum omløpsmidler		4 956 283	4 491 418
SUM EIENDELER		64 956 664	64 231 015
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 800	21 800



Sum innskutt egenkapital	21 800	21 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	42 219 289	41 292 566
Sum opptjent egenkapital	42 219 289	41 292 566
Sum egenkapital	42 241 089	41 314 366
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 572 470	2 718 317
Øvrig langsiktig gjeld	19 718 734	19 775 987
Sum annen langsiktig gjeld	22 291 204	22 494 304
Sum langsiktig gjeld	22 291 204	22 494 304
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 472	655
Leverandørgjeld	268 379	288 441
Skyldige offentlige avgifter	64 235	58 636
Annen kortsiktig gjeld	66 286	74 613
Sum kortsiktig gjeld	424 371	422 345
Sum gjeld	22 715 575	22 916 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 956 664	64 231 015



Organisasjonsnr: 948 305 909
ELVEFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 462

Elvefaret Borettslag



Velkommen til årsmøte i Elvefaret Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 19:00, Møllestua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om bruk av prideflagg på felles flaggstang
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Elvefaret Borettslag



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
Olaf Devik foreslås som møteleder

Forslag til vedtak
Olaf Devik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som protokollfører. _____ og _____ foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 462 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-



Janne Lundgren Møllefaret 44 C

Knut Are Aas Møllefaret 70 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Olaf Devik Møllefaret 50 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Janne Lundgren Møllefaret 44 C

D. Som miljøutvalg foreslås:

Cecilie Norseng (leder) Møllefaret 50 A

Cathrine Tønsager Møllefaret 52 B

Ingunn Øistad Møllefaret 46 C

Per Håvard Lien Møllefaret 46 C

Bjørn André Bjørnson Møllefaret 52 B

E. Som valgkomité foreslås:

Marianne Møller Møllefaret 48 A

Johan Fredrik Rieber-Mohn Møllefaret 46 C

Ove Kristensen Møllefaret 60 D

Allan Haugane Møllefaret 48 C

Karen Ingemundsen Møllefaret 46 B

I valgkomiteen for Elvefaret Borettslag

Ove Kristensen / Marianne Møller / Snorre Aleksander Moltzau / Vegar Murstad / Johan Fredrik Rieber-Mohn
/ Elisabeth Svendsen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaf Devik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Lundgren
- Knut Are Aas



Valg av 5 miljøutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljøutvalg:

- Bjørn André Bjørnson
- Cathrine Tønsager
- Cecilie Norseng
- Ingunn Øistad
- Per Håvard Lien

Valg av 5 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Allan Haugane
- Johan Fredrik Rieber-Mohn
- Karen Ingemundsen
- Marianne Møller
- Ove Kristensen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Olaf Devik

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janne Lundgren



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Knut Are Aas	Møllefaret 70 B
Styremedlem	Gunnar Hol	Møllefaret 52 B
Styremedlem	Kari Midtun	Møllefaret 48 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Varadelegert	
Janne Lundgren	Møllefaret 44 C

Valgkomiteen

Ove Kristensen	Møllefaret 60 D
Marianne Cecilie Møller	Møllefaret 48 A
Snorre Aleksander R Moltzau	Lindebergveien 24 A
Vegar Murstad	Møllefaret 44 A
Fredrik Rieber-Mohn	Møllefaret 46 C
Elisabeth R Svendsen	Møllefaret 56 C

Generelle opplysninger om Elvefaret Borettslag

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Elvefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 976 977 978

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Elvefaret Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid / praktisk info

Vaktmestertjenester

Borettslaget har fast ansatt driftsleder, Reidar Kjelløkken, han ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Kontakttelefon er 924 84 205, e-post driftsleder@elvefaret.no. Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det ikke å kontakte driftsleder utenom ordinær arbeidstid.

Overvåking fellesgarasje

Fellesgarasjen er delvis utstyrt med video-overvåking. Anlegget skal driftes etter retningslinjer fastlagt av datatilsynet og godkjent av generalforsamlingen.

Styret

Styret kontaktes enklest per e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se ellers borettslagets hjemmesider, www.elvefaret.no. Meldinger/info publiseres via rundskriv (2 gangerr årlig), Facebook, hjemmesidene og epost/sms. Kanal vurderes ut fra viktighet.

Innkjøring og parkering

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene. De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr. 1029 (Møllefaret 48B / H0102), 2020 (Møllefaret 52B / H0202), 2035 (Møllefaret 46A / H0302), 2038 (Møllefaret 46B / H0302), 2041 (Møllefaret 46C / H0302), 2090 (Møllefaret 62A / H0302) og 2093 (Møllefaret 62B / H0302).

Gjesteparkeringen ved nederst i Møllefaret er forbeholdt gjester til borettslaget og er kun tilgjengelig for beboere på dagtid hverdager, se skilting. Beboeres misbruk av gjesteparkeringen kan medføre kontrollavgift, gjentatte overtredelser vil kunne medføre borttauing.

Gangveiene inne på området er forutsatt å være bilfritt. Det er derfor montert telefonstyrt bom ved innkjørsel til borettslaget. Hver leilighet er gitt mulighet til å ha to faste nummer som har tilgang til å åpne bommen. Ønske om endring av nummer meldes styret eller driftsleder.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy. Bruk av søppelsekker, iSekk eller tilsvarende, skal begrenses i tid og plassering kun etter avtale med driftsleder/styret.

Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås.

Barnehagen

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag skal tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler og etter prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget. Styret har fått melding om at avtalen ikke fungerer optimalt.

Miljøutvalget

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det har vært arrangert blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Bente Bogen, se borettslagets nettsider.

Nøkler/skilt

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler til fellesboder / vaskeri / kjølebod og adgangsbrikker til inngangsparti / fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangsbrikker bestilles via borettslagets hjemmeside. Det er verdt å merke seg at nøkler passer til fellesboder / bodrom og en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier.

Nye beboere bes skilte postkasse. Nye skilt kan ordnes via borettslagets hjemmeside eller bestilles direkte, se hjemmesidene for detaljer.

Vaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A (under ombygging). Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan bestilles via borettslagets hjemmesider.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i vaskeriene.

Renhold av oppganger

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnad for terrasseblokkene.

Kabel-tv og internett

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. Hver enkelt leilighet må være registrert hos RiksTV for å få full tilgang til RiksTV sitt tilbud. RiksTV dekode i leiligheten eies av borettslaget og skal følge leiligheten ved salg.

OBOS OpenNet drifter vårt fibernet og leverer Internet til alle leiligheter. Kostnad faktureres borettslaget samlet. Bekreftelse til arbeidsgiver på utgift for internett kan ordnes via OBOS OpenNet. Fibermodemet og fiberkablene skal ikke flyttes / kuttes eller modifiseres, eventuelle reparasjonskostnader som skyldes arbeid i leiligheten vil bli fakturert.



Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Avtalen innebærer også levering av ruter, se hjemmesidene for praktisk info.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller søkes via vibbo.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden kan eksempelvis tilskrives manglende vedlikehold, uvøren bruk, dårlige håndverksmessige løsninger osv.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle brannslukkere blir skiftet ut våren 2023. Branninstruks ligger på nettsiden.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023:

Resterende åprningsbare vinduer i terrasseblokkene ble byttet.

Utskifting av de store stueglassene ble påbegynt

Brannvarslingsanlegg montert i fellesgarasjen med mulighet for direkte varsling til brannvesen

2022:

Lekkasjer på stikkledninger utbedret etter pålegg fra Avløpsetaten

2021:



Installert varmpumper for VV i Møllefaret 48, 52 og 56. Varmepumpene henter varme fra fellesgarasje, strømforbruk til VV i disse blokkene ble halvert.

Terrasser rehabilitert – Møllefaret 48 og 62

2020:

Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene

Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier

Ferdigstilte montering «smarte lamper» i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene

Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter)

Byttet åpningsbare vinduer (gjenstående Møllefaret 44 og 46 og rekkehusene)

Byttet en del kledning

2019 og tidligere:

Byttet alle felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene

Byttet adgangskontroll til brikkebasert løsning og byttet port-telefoner

Byttet alle lys i fellesområder til «smarte» lamper – reduserte strømforbruket

Byttet ventilasjonsvifter i terrasseblokkene

Værutsatte åpningsbare vinduer byttet

Entredører til terrasseleilighetene byttet

Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt

Ladeanlegg for elbiler installert.

Radonreduserende tiltak gjennomført etter forutgående måling

Se ellers tidligere årsmeldinger for eksakte tidspunkter-

Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets prioriteringsbeslutninger.

Større kommende vedlikeholdsoppgaver

Resterende terrasser med membran må renoveres (ca 100 terrasser)

Betongskader i garasjen

Takbelegg må byttes, store deler nærmer seg 30 års alder

Felles sikringsskap må på sikt renoveres



Avløpsledninger – stadige lekkasjer

Borettslaget har fremdeles potensiale til ytterligere innsparing av strømforbruk, gode kandidater er varmepumper for VV til Møllefaret 44, 46 og 62. Årsforbruket til VV i disse 3 blokkene er i størrelsesorden 225 000 kWh årlig, potensialet er halvering.

Renovasjon

Beboere skal følge Renovasjonsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen. Hageavfall / bygningsavfall / hvitevarer osv leveres enklest på Smestad gjenbruksstasjon. Utplassering av containere, iSekk eller lignende skal avtales med styret/driftsleder. Hageavfall skal ikke kastes i frområdene rundt borettslaget.

Fuktutbedring/drenering

Underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utsiden. Videre er det tilfeller av fuktnedslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktnedslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader skal styret/driftsleder kontaktes.

Vannrør, stoppekraner og avløpsrør

Det er beboers ansvar å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse skal opereres. Er du i tvil ta kontakt med driftsleder eller styret.

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør (sirkulasjonsrør) i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innstøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger.

Ladeanlegg Elbiler

Borettslaget installerte i 2017 ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.

Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasje plassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget er ladeanlegget såkalt «smart». Pr 31. desember 2023 var 102 ladepunkter kablet opp.



For å etablere anleggets fellesdel forskutterte borettslaget et mindre beløp. Pr 31. desember 2023 har anlegget kostet kr -2 818 088 og innbetalt er kr 2 938 600 (Se note 10 til regnskapet).

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter borettslagets regnskap.

Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret. Anlegget driftes av Movel. Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på våre nettsider, www.elvefaret.no.

Sykelbod Møllefaret 56C

Borettslaget fikk etter søknad til OBOS bevilget midler til å installere sykkelbod. Bodene er plassert i u-etg Møllefaret 56C, inngang fra gavl. Dørene inn til rommet er utstyrt med døråpner og rommet har plass til 18 sykler.

Plasser tildeles etter søknad til styret. Det vil kreves en moderat leie for bruk av rommet. Adkomst til rommet er kun for leietakere.

Skismørebod

I uetg Møllefaret 52B er det installert benk og utstyr for prepping av ski. I tillegg har rommet noe utstyr for mekking av sykkel.

Adkomst til rommet skjer etter avtale med styret.

Utbygging

Utbygging er tillatt etter søknad og er regulert i eget generalforsamlingsvedtak av 1991. Kopi av vedtaket og forutsetninger ligger på nettsidene. Enhver som ønsker å bygge ut plikter å sette seg inn i vedtaket og forutsetningene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettet med mindre avvik på enkeltposter. Disse jevner hverandre stort sett ut.

Finanskostnader er som budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 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 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

Lån

Elvefaret Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettetert med 245 000,-
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023-årsrapport og årsregnskap.pdf



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>.

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELVEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 069 073	755 254	4 069 073	4 531 912
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		926 723	3 680 898	-627 000	122 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	42 417	3 024	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-231 302	-95 251	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-122 500	-108 875	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-145 847	-164 801	-23 000	-145 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 653	-1 176	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		462 838	3 313 819	-650 000	-23 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 531 912	4 069 073	3 419 073	4 508 912
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 956 283	4 491 418		
Kortsiktig gjeld		-424 371	-422 345		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 531 912	4 069 073		



ELVEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 688 196	11 890 478	11 708 000	12 883 000
Ladeinntekter EL-bil	10	548 500	76 400	300 000	200 000
Andre inntekter	3	373 856	66 890	40 000	62 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		13 610 552	12 033 768	12 048 000	13 145 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-790 588	-891 795	-889 000	-934 000
Styrehonorar	5	-300 000	-280 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-42 417	-3 024	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 125	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-231 065	-221 750	-230 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-54 949	-354 573	-100 000	-100 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-4 583 041	-333 647	-4 720 000	-4 725 000
Forsikringer		-1 072 338	-1 198 354	-1 318 000	-1 436 000
Kommunale avgifter	9	-3 168 077	-2 527 300	-2 422 000	-2 828 000
Energi/fyring		-593 377	-801 226	-850 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 350 496	-1 287 588	-1 290 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-510 247	-455 501	-363 000	-390 000
		-12 754 071	-8 411 483	-12 537 000	-13 016 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		071	-8 411 483	000	000
DRIFTSRESULTAT		856 481	3 622 285	-489 000	129 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	208 763	144 880	0	0
Finanskostnader	13	-138 521	-86 267	-138 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		70 242	58 613	-138 000	-7 000
ÅRSRESULTAT		926 723	3 680 898	-627 000	122 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		926 723	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 863 000	54 863 000
Etablering av ladestasjoner for el-bil	10, 15	2 818 088	2 586 787
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	16	185 943	105 860
Miljøbankkonto, øremerket		185 363	235 963
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		60 000 381	59 739 597
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		426 535	382 308
Andre kortsiktige fordringer	18	13 883	0
Driftskonto OBOS-banken		1 595 617	1 697 375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 164	28 944
Sparekonto OBOS-banken		2 778 512	2 267 118
Innestående i andre banker		104 572	115 673
SUM OMLØPSMIDLER		4 956 283	4 491 418
SUM EIENDELER		64 956 664	64 231 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		42 219 289	41 292 566
SUM EGENKAPITAL		42 241 089	41 314 366
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	2 572 470	2 718 317
Borettsinnskudd	20	19 541 200	19 541 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	177 534	234 787
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 291 204	22 494 304
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		268 379	288 441
Skyldige offentlige avgifter	22	64 235	58 636
Påløpte renter		13 568	655
Påløpte avdrag		11 904	0
Annen kortsiktig gjeld	23	66 286	74 613
SUM KORTSIKTIG GJELD		424 371	422 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 956 664	64 231 015



15

Elvefaret Borettslag

Pantstillelse	24	23 041 200	23 041 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Knut Are Aas

Gunnar
Hol

Kari Midtun

Janne Lundgren

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 636 652
Eiendomsskatt	750 512
Trappevask	209 880
Leietillegg for påbygg	109 284
Leie	38 820

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **12 745 148**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-55 632
Trappevask	-1 320

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **12 688 196**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, vaskeri	13 400
Miljøfond	151 171
Møllestua	43 485
Nøkler	8 400
OBOS gir tilbake	150 000
Skilt	600
Utleie	6 800

SUM ANDRE INNETEKTER **373 856**

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-552 380
Påløpte feriepenger	-66 286
Fri bil, tlf etc.	-774
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-141 823
Pensjonskostnader innskudd	-29 325
SUM PERSONALKOSTNADER	-790 588

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000. I tillegg har miljøutvalget fått dekket bevertning for kr 3 325, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Brækhus Advokatfirma DA	-34 874
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 075
SUM KONSULENTHONORAR	-54 949

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Pedersens Glasservice AS	-364 000
Vindu Entreprenøren AS	-2 212 525
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 576 525
Drift/vedlikehold bygninger	-400 009
Drift/vedlikehold VVS	-251 554
Drift/vedlikehold elektro	-55 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-512 861
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-691 387
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 413
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 487
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 583 041

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-750 726
Vann- og avløpsavgift	-1 701 073
Renovasjonsavgift	-716 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 168 077

NOTE: 10**LADESTASJONER EL-BIL**

Ladestasjoner fakturert i 2017	1 245 000
Ladestasjoner fakturert i 2018	227 500
Ladestasjoner fakturert i 2019	168 200
Ladestasjoner fakturert i 2020	300 000
Ladestasjoner fakturert i 2021	373 000
Ladestasjoner fakturert i 2022	76 400
Ladestasjoner fakturert i 2023	548 500

SUM INNTEKTER **2 938 600**

Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
Kostnader 2019	-324 080
Kostnader 2020	-262 839
Kostnader 2021	-317 334
Kostnader 2022	-95251
Kostnader 2023	-231301

SUM KOSTNADER **-2 818 088****SUM LADESTASJONER EL-BIL** **120 512**

Ladestasjonen eies av borettslaget og er knyttet til spesifikke garasje plasser som igjen følger faste boliger. Da borettslaget tidligere ikke har hatt ladestasjoner for el-bil skal dette aktiveres, dvs. føres i balansen.

Prosjektet vedr installasjon av elbilladere vil løpe over flere år. Over tid skal prosjektet gå i kr.

null. Det er kun de som ønsker installasjon som skal betale for det. For å holde oversikten over inntekter og kostnader, vil det hvert år utarbeides et prosjektrengnskap som angitt i note over.

Merk ellers at de som velger å installere lader gjennom egen kontrakt forplikter seg til å vedlikeholde/repere laderen.

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

Container	-1 910
Verktøy og redskaper	-22 167
Driftsmateriell	-57 071
Vakthold	-2 220
Renhold ved firmaer	-215 003
Snørydding	-35 381
Andre fremmede tjenester	-4 951
Kontor- og datarekvisita	-2 038
Trykksaker	-4 506
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 325
Andre kontorkostnader	-4 437
Telefon, annet	-948
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 658
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-109 101
Bilgodtgjørelse	-5 114
Reisekostnader	-1 280
Bank- og kortgebyr	-3 680
Velferdskostnader	-25 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-510 247

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 047
Kundeutbytte fra Gjensidige	135 508
SUM FINANSINNEKTER	208 763

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-138 521
SUM FINANSKOSTNADER	-138 521

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	54 863 000
SUM BYGNINGER	54 863 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.976, 977 og 978.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049.

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Etablering av ladestasjoner for elbil. Aktiveres ved prosjektets slutt	2 818 088
SUM REHABILITERING	2 818 088

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord

Tilgang 2018	26 469	
Avskrevet tidligere	-26 468	1

Feiemaskin

Tilgang 2023	122 500	
Avskrevet i år	-6 125	116 375

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2020	6 649	
Avskrevet tidligere	-6 648	1

Vikeplog

Tilgang 1999	29 089	
Avskrevet tidligere	-29 088	1

Sandspreder

Tilgang 1999	15 683	
Avskrevet tidligere	-15 682	1

Strøsingelcontainer

Tilgang 1999	54 120	
Avskrevet tidligere	-54 119	1

TORO GRESSKLIPPER

Tilgang 2006	43 750	
Avskrevet tidligere	-43 749	1

Traktor m/utstyr

Tilgang 1999	648 784	
Avskrevet tidligere	-648 783	1

Tørketrommel

Tilgang 2017	43 260	
Avskrevet tidligere	-43 259	1



21

Elvefaret Borettslag

Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	108 875	
Avskrevet tidligere	-3 024	
Avskrevet i år	-36 292	69 559
Sjøppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2014	530 528	
Avskrevet tidligere	-530 527	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		185 943
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-42 417
NOTE: 17		
LANGSIKTIGE FORDRINGER		
OSLO KOMMUNE		122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		122 512
NOTE: 18		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		13 883
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		13 883
NOTE: 19		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	781 683	
Nedbetalt i år	145 847	-2 572 470
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 572 470
NOTE: 20		
BORETTSINNSKUDD		
		-17 641
Opprinnelig 1979		200
Tomtekjøp 1986		-1 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-19 541
NOTE: 21		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Avsetning bomiljøtiltak		-177 534
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-177 534

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 164
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 071
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-64 235

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-66 286
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 286

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
Pantelån	2 572 470
Påløpte avdrag	11 904
TOTALT	22 125 574

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

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
TOTALT	56 688 475



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 462 Selskapsnavn: Elvefaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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