



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 964 016
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTGRENSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 961964016

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 382 310	1 115 277
Sum inntekter		1 382 310	1 115 277
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		2 004 742	4 938 238
Sum kostnader		2 118 842	5 029 518
Driftsresultat		-736 532	-3 914 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 739	29 954
Sum finansinntekter		30 739	29 954
Annen finanskostnad		285 467	136 189
Sum finanskostnader		285 467	136 189
Netto finans		-254 728	-106 235
Resultat før skattekostnad		-991 260	-4 020 476
Årsresultat		-991 260	-4 020 476
Totalresultat		-991 260	-4 020 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-991 260	-4 020 476
Sum overføringer og disponeringer		-991 260	-4 020 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 280 000	23 280 000
Sum varige driftsmidler		23 280 000	23 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 280 000	23 280 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 688	59
Andre fordringer		79 072	75 239
Sum fordringer		108 760	75 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		567 621	180 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		567 621	180 684
Sum omløpsmidler		676 381	255 982
SUM EIENDELER		23 956 381	23 535 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 546 157	8 537 417
Sum opptjent egenkapital		7 546 157	8 537 417
Sum egenkapital		7 548 657	8 539 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 025 000	3 610 261
Øvrig langsiktig gjeld		11 270 000	11 270 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 295 000	14 880 261
Sum langsiktig gjeld		16 295 000	14 880 261
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 695	88 884
Leverandørgjeld		22 939	26 220
Annen kortsiktig gjeld		15 090	700
Sum kortsiktig gjeld		112 724	115 805
Sum gjeld		16 407 724	14 996 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 956 381	23 535 982



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542969

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 964 016
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTGRENSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 961 964 016
VESTGRENSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 382 310	1 115 277
Sum inntekter		1 382 310	1 115 277
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		2 004 742	4 938 238
Sum kostnader		2 118 842	5 029 518
Driftsresultat		-736 532	-3 914 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 739	29 954
Sum finansinntekter		30 739	29 954
Annen finanskostnad		285 467	136 189
Sum finanskostnader		285 467	136 189
Netto finans		-254 728	-106 235
Resultat før skattekostnad		-991 260	-4 020 476
Årsresultat		-991 260	-4 020 476
Totalresultat		-991 260	-4 020 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-991 260	-4 020 476
Sum overføringer og disponeringer		-991 260	-4 020 476



Organisasjonsnr: 961 964 016
VESTGRENSA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		23 280 000	23 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 280 000	23 280 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 688	59
Andre fordringer		79 072	75 239
Sum fordringer		108 760	75 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		567 621	180 684
Sum omløpsmidler		676 381	255 982
SUM EIENDELER		23 956 381	23 535 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7 546 157	8 537 417
Sum opptjent egenkapital	7 546 157	8 537 417
Sum egenkapital	7 548 657	8 539 917
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 025 000	3 610 261
Øvrig langsiktig gjeld	11 270 000	11 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 295 000	14 880 261
Sum langsiktig gjeld	16 295 000	14 880 261
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 695	88 884
Leverandørgjeld	22 939	26 220
Annen kortsiktig gjeld	15 090	700
Sum kortsiktig gjeld	112 724	115 805
Sum gjeld	16 407 724	14 996 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 956 381	23 535 982



Organisasjonsnr: 961 964 016
VESTGRENSA BORETTSLAG

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



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



Generalforsamling 2025

Vestgrensa Borettslag

Innkalling

S.nr. 5486

VESTGRENSA BORETTSLAG



Velkommen til generalforsamling i Vestgrensa Borettslag

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

Generalforsamlingen avholdes **tirsdag 10. juni 2025 kl 17:00** i borettslagets fellesleilighet.

Hvem kan stemme i generalforsamlingen?

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 i generalforsamlingen 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vestgrensa Borettslag
tirsdag 10. juni 2025 kl. 17:00 i borettslagets fellesleilighet**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsberetning og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Nytt punkt i borettslagets husordensregler.
Forslagsstiller Jan Tharaldsen, Vestgrensa 17H
- B. Salg av borettslagets fellesleilighet i Vestgrensa 17
Forslagsstiller styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for inntil to år
- B) Valg av ett styremedlem for to år
- C) Valg av tre varamedlemmer for ett år
- D) Valg av valgkomité for ett år

Oslo, 14. mai 2025
Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Arntzen

André Fimreite

Jan Langvandsbraaten

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	André Fimreite	Vestgrensa 21 B
Styremedlem	Jan Langvandsbraaten	Vestgrensa 19 B
Varamedlem	Annette Margrethe Brøndberg	Vestgrensa 17 F
Varamedlem	Einar Langeland	Vestgrensa 21 G

Valgkomiteen

Liv Andersen	Vestgrensa 19 G
Anne Marie Jahren	Vestgrensa 17 C

Generelle opplysninger om Vestgrensa Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter. Vestgrensa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961964016, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med adresse Vestgrensa 17, 19 og 21. Borettslaget har gårds- og bruksnummer 47/301.

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.

Vestgrensa Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Borettslagets økonomi

Alle løpende driftskostnader som borettslaget har betales av borettslagets 25 andeler. Styret har gjort grep for å styrke økonomien og vil fortsette med dette også i innværende år. Det må påberegnes at fremtidige større vedlikeholdskostnader borettslaget vil møte, må lånefinansieres.

Vesentlig avvik

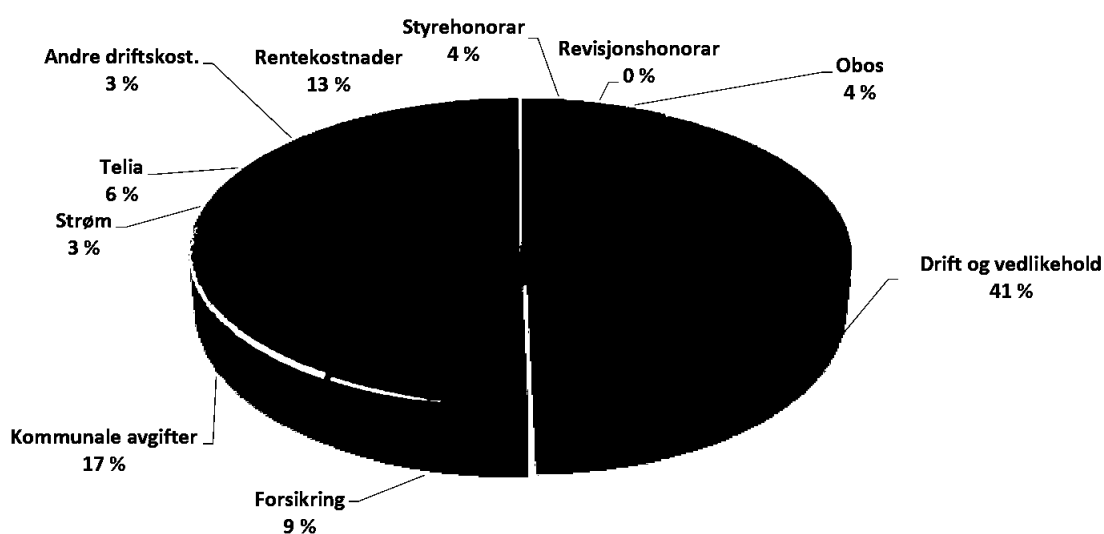
Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnader på 35 % fra 1. april som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av to løfteplattformer og prosjektledelse fra Heisrådgiveren AS. Det er noe høyere kostnader under drift og vedlikehold utvendig anlegg på grunn av klipping av hekker, trær og deponering som ikke var budsjettet.

Finanskostnadene er også høyere enn budsjettet og skyldes at borettslagets lån i DNB ble i 2024 utvidet med kr 1 400 000 slik at borettslagets totale gjeld utgjør per 31.12 kr 5 025 000. Det henvises for øvrig til note 14 for øvrige detaljer rundt borettslagets lån.

Grafisk fremstilling av borettslagets driftskostnader for 2024

Diagrammet under viser de ulike driftskostnadene for Vestgrensa Borettslag for foråret.





Vestgrensa Borettslag

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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. Pr. 31.12 var borettslagets disponible midler på kr 563 657 som er svært godt for et normalt driftsår.



ORIENTERING OM DRIFTSÅRET 2024/25

Det er ikke lengre noe krav for borettslag om at det skal utarbeides en årsrapport men styret ser at det har en verdi om å orientere om noen saker som har pågått siden fjorårets generalforsamling

Styret

Styret avholder styremøter etter behov. Det er i siste styreperiode avholdt fire formelle styremøter. Mellom styremøtene er det regelmessig kontakt mellom styrets medlemmer.

Telia, levering av internett og TV

Borettslaget er en kollektiv avtale med Telia. Denne ble etablert i november 2017. Telia har fra 1. mars 2025 måttet fjerne TV 2 sine kanaler og strømmetjenester fra Telia Play, da partene ikke har klart å komme til enighet med TV 2 om en ny TV-avtale. Styret vil vurdere hvorvidt man skal si opp avtalen med Telia og erstatte denne med en ny leverandør.

Borettslagets felleisleilighet

Styret har over lengre tid diskutert muligheten om å selge borettslagets felleisleilighet. Dette da styret mener at et slikt salg vil styrke borettslagets økonomi både på kort og lang sikt. Dette er for øvrig en sak er til behandling i denne generalforsamling.

Nye løfteramper

Borettslagets to løfteramper er erstattet med nye. Disse ble ferdigmontert i fjor og borettslaget mottok ferdigattest fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten medio oktober. Dette arbeidet har tatt mye tid for styret og følge opp.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med kr 100 000 som tilsvarer et normalt driftsår for borettslaget.

Energikostnader

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres samt at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestgrensa Borettslag.

For 2025 er det budsjettert med kr 247 000 for bygningsforsikring. Derimot har Gjensidige de senere årene utbetalt ca 10 % i utbytte til borettslaget så reell kostnad for forsikringen er noe lavere.

Lån

Vestgrensa Borettslag har ett annuitetslån i DNB bank med en flytende rente på 5,85 %. Lånet har kvartalsvis forfall og er avdragsfritt ut 2026.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestgrensa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestgrensa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VESTGRENSA BORETTSLAG ORG.NR. 961 964 016, KUNDENR. 5486

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		140 178	550 393
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-991 260	-4 020 476
Økning annen langsiktig gjeld		5 073 855	3 700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 610 261	-89 739
Red. annen langs. gjeld		-48 855	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		423 479	-410 215
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		563 657	140 178
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		676 381	255 982
Kortsiktig gjeld		-112 724	-115 805
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		563 657	140 177



VESTGRENSA BORETTSLAG ORG.NR. 961 964 016, KUNDENR. 5486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 372 710	1 106 877	1 087 000	1 598 150
Andre inntekter	3	9 600	8 400	3 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 382 310	1 115 277	1 090 000	1 608 150
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-11 280	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 215	-81 990	-86 900	-91 000
Konsulenthonorar	7	-110 408	-293 621	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-928 251	-3 760 725	-226 900	-100 000
Forsikringer		-215 943	-186 718	-205 500	-247 000
Kommunale avgifter	9	-378 429	-340 693	-399 994	-423 000
Energi/fyring		-78 347	-77 940	-65 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 059	-123 484	-130 000	-133 000
Andre driftskostnader	10	-69 591	-65 567	-76 500	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 118 842	-5 029 518	-1 295 074	-1 271 000
DRIFTSRESULTAT		-736 532	-3 914 241	-205 074	337 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 739	29 954	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-285 467	-136 189	-204 400	-303 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-254 728	-106 235	-199 400	-298 000
ÅRSRESULTAT		-991 260	-4 020 476	-404 474	39 150
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-991 260	-4 020 476		



VESTGRENSA BORETTSLAG ORG.NR. 961 964 016, KUNDENR. 5486

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 780 000	19 780 000
Tomt		3 500 000	3 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		23 280 000	23 280 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 688	59
Forskuddsbetalte kostnader		79 072	75 239
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		159 788	58 625
Sparekonto OBOS-banken		407 833	122 059
SUM OMLØPSMIDLER		676 381	255 982
SUM EIENDELER		23 956 381	23 535 982
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		7 546 157	8 537 417
SUM EGENKAPITAL		7 548 657	8 539 917
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 025 000	3 610 261
Borettsinnskudd	15	11 270 000	11 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 295 000	14 880 261
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 090	700
Leverandørgjeld		22 939	26 220
Påløpte renter		74 695	53 026
Påløpte avdrag		0	35 859
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 724	115 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 956 381	23 535 982
Pantstillelse	16	17 300 000	15 710 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025
Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Frog Arntzen

Andre Fimreite

Jan Langvandsbraaten

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 361 862
Eiendomsskatt	10 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 372 710

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Annet	700
Leie	900
Nettinnbetalinger	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	9 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer, Heisrådgivere	-110 408
SUM KONSULENTHONORAR	-110 408

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 035
Drift/vedlikehold VVS	-9 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 035
Drift/vedlikehold heisanlegg	-790 560
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-928 251

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 854
Vann- og avløpsavgift	-296 441
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-378 429

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 043
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 209
Datautstyr	-695
Snørydding	-19 509
Andre fremmede tjenester	-15 310
Andre kontorkostnader	-1 841
Bankgebyr	-2 983
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 591

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 164
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	186
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 389
SUM FINANSINNTEKTER	30 739

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-284 749
Renter på leverandørgjeld	-718
SUM FINANSKOSTNADER	-285 467

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991 19 780 000

SUM BYGNINGER 19 780 000

Gnr.47/bnr.301

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023 -3 700 000

Nedbetalt tidligere 89 739

Nedbetalt i år 3 610 261

0

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 19 år., avdragsfritt frem til 01.09.32

Opprinnelig 2024 -5 025 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-5 025 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 025 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånepåkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr Dnb Bank Asa Første avdrag er

1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,18,19,20,21,22,23 6 541

8,9,16,17,24,25 6 214

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1991 -11 270 000

SUM BORETTSINNSKUDD -11 270 000



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 270 000
Pantelån	5 025 000
TOTALT	16 295 000

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

Bygninger	19 780 000
Tomt	3 500 000
TOTALT	23 280 000



Vestgrensa Borettslag

FORSLAG A: NYTT TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR VESTGRENSA BORETTSLAG

Forslagstiller Jan Tharaldsen Vestgrensa 17H

Begrunnelse:

Fellesarealet utenfor bodene bør fremstå ryddig og fritt for hensetting av private eiendeler.

Forslag til vedtak med nytt tillegg til borettslagets husordensregler:

Fellesarealer boder

I fellesarealet utenfor boder skal det ikke henses private eiendeler.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.



FORSLAG B: NYTT TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR VESTGRENSA BORETTSLAG

Styret har i siste styreperiode flere ganger diskutert muligheten for å selge borettslagets fellesleilighet i Vestgrensa 17. Leiligheten brukes til utleie, styremøter og generalforsamling. Årsaken til at dette har vært diskutert har vært for å se på muligheten for å styrke borettslaget økonomi.

Fordeler ved salg av fellesleiligheten

Salg av fellesleiligheten vil styrke borettslaget økonomisk umiddelbart. Disse midlene kan brukes til:

- Nedbetaling av borettslagets fellesgjeld (som kan gi lavere månedlige utgifter for alle)
- Finansiering av vedlikehold og oppgraderinger
- Styrking av borettslagets likviditet
- Borettslaget vil få høyere inntekter da en andel til vil være med på å betale månedlige felleskostnader

Borettslaget vil også få redusert vedlikeholdsansvar og lavere driftskostnader da fellesleiligheten krever vedlikehold og koster å drifte. Ved salg slipper borettslaget:

- Utgifter til strøm og vedlikehold
- Administrasjon og forsikring knyttet til en ekstra bolig
- Risikoen for at leiligheten står tom og genererer kostnader uten inntekter

Ulemper ved salg av fellesleiligheten

Slik styret ser det så vil ulempen være at borettslagets andelseiere mister muligheten til å leie leiligheten ved behov. Generalforsamling og styremøter må avholdes andre steder enn fellesleiligheten.

Styrets innstilling

Borettslagets generalforsamling gir styret anledning til å forberede et salg av borettslagets fellesleilighet. Ved salg av fellesleiligheten så utvides borettslaget med en andel slik at det nye antallet andeler i borettslaget vil være 26. Styret får anledning til å kontakte eiendomsmegler for å bistå med verdifastsettelse og samtidig anledning til å kontakte Obos Eiendomsforvaltning AS eller tilsvarende for eventuell bistand knyttet for salg.

Når reell salgssum, kostnader og gevinst knyttet til salg av fellesleiligheten er på plass så skal dette presenteres i en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtak.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85537121. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger 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 Eiendomsforvaltning AS 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 forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslere, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

TV/Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	<ul style="list-style-type: none">• Byttet borettslagets to løfteramper
2023	<ul style="list-style-type: none">• Maling av borettslagets fasader samt vask av hus- og garasjetak
2020/21	<ul style="list-style-type: none">• Reparasjon av bunnledning
2019	<ul style="list-style-type: none">• Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser)• Spyling av deler av stikkledning



Vestgrensa Borettslag

- 2018
 - Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser)
 - Reparert belysning ved innkjøringen til borettslaget
 - Varmekabler foran diverse innganger er reparert
 - Strømtilførsel til to av utelampene er gjenopprettet
 - Nye bevegelsesstyrte utelys utenfor søppelrommene
 - Takrennene på garasjene ble renset og tettet
- 2017
 - Råteskadete sprosser på rekkverk ble skiftet ut
 - Lekkasjer fra balkonger i 2. etasje og ned på balkonger i 1. etasje tettet.
 - Varmekabler foran diverse innganger er reparert
 - Kummen utenfor nr 17 ble tømt og renset
- 2009
 - Maling av fasader (Malercompaginet Oslo AS)
- 2008
 - Terrasser – råte på terrasser, vasking og maling
- 2007
 - Løfterampe (heis) – bytte av drivmutter i heis i nr 21 – utført av ISS
 - Svalganger og gjerdet - Maling av svalganger og oljing av alle umalte flater
- 2006
 - Vedlikehold og forlengelse av gjerdet (Tronslien AS).
- 2005
 - Varmekabler i alle gangveier (Tronslien AS).
- 2004
 - Maling av fasader (Wettergren Maling & Rehab AS)