



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 673 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 024 762	4 518 730
Annen driftsinntekt	2,13, 14	587 399	
Sum inntekter		6 612 162	4 518 730
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 505 775	2 386 452
Sum kostnader		2 574 235	2 454 912
Driftsresultat		4 037 927	2 063 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 745	-27
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 256 633	1 741 386
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 254 889	-1 741 413
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 783 039	322 405
Totalresultat		1 783 039	322 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 783 038	322 405
Sum overføringer og disponeringer		1 783 038	322 405



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	10, 16	164 211 000	164 211 000
Sum varige driftsmidler		164 211 000	164 211 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		164 211 000	164 211 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 383	
Andre fordringer		56 069	608 484
Sum fordringer		89 452	608 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 409 729	659 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 409 729	659 622
Sum omløpsmidler		1 499 181	1 268 106
SUM EIENDELER		165 710 181	165 479 106

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 109 150	326 112
Sum opptjent egenkapital		2 109 150	326 112
Sum egenkapital		2 289 150	506 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	43 134 778	56 101 390
Øvrig langsiktig gjeld	14, 16,15,	120 143 838	108 587 938
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		163 278 616	164 689 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 430	247 668
Annen kortsiktig gjeld	17	17 985	35 998
Sum kortsiktig gjeld		142 415	283 666
Sum gjeld		163 421 031	164 972 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 710 181	165 479 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 403123

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 673 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 921 673 884
VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 024 762	4 518 730
Annen driftsinntekt	2, 13, 14	587 399	
Sum inntekter		6 612 162	4 518 730
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 505 775	2 386 452
Sum kostnader		2 574 235	2 454 912
Driftsresultat		4 037 927	2 063 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 745	-27
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 256 633	1 741 386
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 254 889	-1 741 413
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 783 039	322 405
Totalresultat		1 783 039	322 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 783 038	322 405
Sum overføringer og disponeringer		1 783 038	322 405



Organisasjonsnr: 921 673 884
VESTRE STRØM RESIDENS 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 10, 16			
Sum varige driftsmidler		164 211 000	164 211 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		164 211 000	164 211 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 383	
Andre fordringer		56 069	608 484
Sum fordringer		89 452	608 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 409 729	659 622
Sum omløpsmidler		1 499 181	1 268 106
SUM EIENDELER		165 710 181	165 479 106
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 11		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	12	2 109 150	326 112
Sum opptjent egenkapital		2 109 150	326 112
Sum egenkapital		2 289 150	506 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 1	43 134 778	56 101 390
Øvrig langsiktig gjeld	14, 16,15	120 143 838	108 587 938
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		163 278 616	164 689 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 430	247 668
Annen kortsiktig gjeld	17	17 985	35 998
Sum kortsiktig gjeld		142 415	283 666
Sum gjeld		163 421 031	164 972 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 710 181	165 479 106



Organisasjonsnr: 921 673 884
VESTRE STRØM RESIDENS BORETTLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8460.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68460.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling/årsmøte i Vestre Strøm Residens Borettslag avholdes i forsamlingslokalet i Blokk C, 24.04.25 kl 1800.

TIL BEHANDLING FORELIGGER

1. KONSTITUERING
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSBERETNING FOR 2024
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE
5. VALG AV TILLITSVALGTE

Bjerkelivegen 03.04.25

I Styret for Vestre Strøm Residens Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare en kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for en andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 24.04.25

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
2. ÅRSBERETNING FOR 2024
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
 - A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent
 - B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det positive årsresultatet legges til opptjent egenkapital.
4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE
Forslag til styrehonorar, i henhold til budsjett, kr 80.000 anbefales godkjent.
5. VALG AV TILLITSVALGTE
 - A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - C) Valg av valgkomite, 2 medlemmer for 2 år



Vestre Strøm Residens Borettslag



Foto: Terje Karlung

Vestre Strøm Residens Borettslag STYRETS ÅRSMELDING for 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret legger derfor fram en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Bård Engelberth	valgt for 2 år	i 2024
Nestleder: Kjersti U Larsstuen	valgt for 2 år	i 2024
Styremedlem: Gunvor Granerud	valgt for 2 år	i 2023
Styremedlem: Dag Tore Arnesen	valgt for 2 år	i 2024

Varamedlemmer til styret:

Bente Myhre	valgt for 1 år	i 2024
Terje Haslie	valgt for 1 år	i 2024



Vestre Strøm Residens Borettslag

Valgkomite:

Leder: Johan Fredrik Horn	valgt for 2 år	i 2024
Else Marie Simonsen	valgt for 2 år	i 2023
Kjell Nordløkken	valgt for 2 år	i 2023

SELSKAPSINFORMASJON

Vestre Strøm Residens Borettslag ble stiftet 12. februar 2018 og har organisasjonsnummer 921673884.

Borettslaget består av 36 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr. 106., bnr. 807, i Rælingen kommune.

Borettslaget har parkeringsanlegg i garasjekjeller. Det er avsatt en (1) plass pr leilighet. Tre (3) av plassene er avsatt til HC parkering.

Andelseierne eier i fellesskap et stort fellesrom med kjøkken, kontor, lager og toalett. Vi eier også et gjesterom med bad. Disse fasilitetene kan leies av beboerne til en rimelig pris. Det er styremedlemmene som holder oversikt over utleie. Bori varsles med eget skjema og følger opp innbetalingene, samtidig som inntektene føres i regnskapet.

Inntektene for utleie i 2024 var kr 17.600. Disse inntektene brukes bl.a. til miljøtiltak for beboerne. Kaffe og vafler til fellesmøtene, innkjøp til dugnad, julegrantenning mm dekkes av leieinntektene. I 2024 kjøpte vi også TV til fellesrommet, nattbord til gjesterommet, sykkelstativ og 3 nye blomsterkasser ved blokk A, sommerblomster, vinterløker og div andre småting som manglet av utstyr.

Forretningsfører er BORI BBL

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



Vestre Strøm Residens Borettslag

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter og behandlet saker, så som:

Økonomioppfølging-budsjettarbeid

Budsjettering for 2025 ble gjennomført i okt./nov.

Felleskostnader ble besluttet oppjustert med 5% fra 2025.

Styret har nøye fulgt opp økonomien med månedlig rapportering til styremøtene. Regnskapet legges fram som egen sak på årsmøtet.

HMS

Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) Styret har arbeidet med ny plan, men har besluttet å gjøre avtale med BORI fra 2025.

Dette for å sikre at vi oppdaterer og arbeider med de rette sakene. Styret i samarbeid med Atech avholdt brannøvelse 13. desember.

Velkommen til nye beboere

Styret har godkjent 3 nye andelseiere i løpet av året.

DES klubben Rælingen

Styret har arbeidet intenst med å få avklart om vi kunne melde oss ut av DES klubben, eller om det fantes rettslige bindinger som gjorde dette vanskelig.

Det har vært avviklet flere møter med styreleder i DES og hele styret i DES. I tillegg har vi vært invitert til styret for å orientere mer om våre utfordringer og hvorfor vi vil melde oss ut. Følgende e-post ble sendt til DES Rælingen:

«På vegne at beboerne i Vestre Strøm Residens Borettslag (VSRB) anmoder vi DES Rælingen om å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å behandle vårt ønske om å melde oss ut av DES. Saken er som kjent behandlet på vårt årsmøte 24.4.2024, noe DES Rælingen er gjort kjent med tidligere. Vi viser også til vårt møte med styret i DES Rælingen og advokat Henning Bjercke 5. juni i år. Saken ble også behørig diskutert på vårt beboermøte 19.8.2024. Her ble underskriftsskjema sendt rundt. De som ønsket det, kunne skrive under på om de ønsket at DES Rælingen skal innkalle til et ekstraordinært årsmøte for behandling av vårt årsmøtevedtak om utmelding. Vi gjør samtidig oppmerksom på at vi har informert beboerne om at de som ønske fortsatt medlemskap i DES må avklare det selv.»

På bakgrunn av denne henvendelsen orienterte DES oss om at det ville bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte i sakens anledning.



Vestre Strøm Residens Borettslag

7.11.2024 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte. Resultatet ble stort flertall for utmelding fra DES Rælingen.

Styret startet straks arbeidet med nye vedtekter for et frittstående borettslag. Det ekstraordinære årsmøtet i VSRB ble avholdt 8. januar 2025 for å behandle de nye vedtektene.

Vedlikehold

Løpende utvendig vedlikehold, som oppsetting av rekkverk utenfor fellesrommet, diverse beisearbeider, malearbeider og småreparasjoner ble utført av styret forrige år. Styret bestilte også ny asfaltering av området rundt renovasjonsbeholderen pga mye oppsamling av vann og svært glatte områder ved kuldegrader.

Garasjen ble feiet av Aktivum. Aktivum klippet også uteområdene gjennom sommeren. Styret og beboere passet på å vanne skråningen bak blokk C, uten at det hjalp nevneverdig.

Det ble byttet glass i glassrekkverket foran blokk B, pga et uhell fra kommunen.

Styret besluttet også å reparere gulvet i 3.etasje i blokk A, pga. snublefare.

I tillegg ble plattingene vedlikeholdt med ny olje på dugnad. Blomsterkasser og trapper ble beiset. Fellesrommet ble vasket og vinduene ble også pusset på dugnad. Raking og rydding av fellesområder ble utført på vårdugnaden.

Forsikringskader

Det var to heistopp i 2024. Det første 8.6 pga grus i terskel i heiskanten. Dette skjedd i en helg, så utrykning for å få heisen i gang igjen kostet kr 13.500.

Heisen stoppet igjen desember, denne gangen etter et massivt strømbrudd i nærområdet. En entreprenør gravde over en høyspentledning 11. desember. Deler måtte bestilles så det tok 7 dager før heisen var i drift igjen. Styret har forsøkt å rette kravet for reparasjonene både til entreprenør Veflen og til Elvia, men vi ble avvist, så det nyttet dessverre ikke. Saken ble derfor oversendt til IF, som har refundert våre kostnader, kr 83.00 for reparasjonene mot at vi betaler egenandel på kr 10.000. IF opplyser at de vil søke regress. Dersom dette går i orden, vil egenandelen vår bli refundert.



Vestre Strøm Residens Borettslag

Tilstandsvurdering av bygningsmassen - vedlikeholdsplan

Borettslaget har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033. Utfordringen våre har jo vært at det fortsatt ikke er gjort endelige avklaringer med utbygger Eiendomsgruppen. Det har stadig dukket opp nye ting som det haster å ta tak i. Styret har derfor forsøkt å gjennomføre småreparasjoner og nødvendige småting selv, eller på dugnad. Vi håper å komme til en ende med utbygger, motta ferdigattest fra kommunen og starte med en gjennomgang av vedlikeholdsplanen for å vurdere hva som er nødvendig å starte med i løpet av neste valgperiode.

Borettslaget har mange avtaler vedr service på tekniske områder som løper hele året, for å sikre godt vedlikehold, og bevare anleggene best mulig. Disse avtalene er kostbare, men nødvendige. Vi har gjennom hele perioden forsøkt å få til en ny ordning med Atech vedr innbruddsalarmen, men har dessverre ikke kommet i mål foreløpig.

Rettsaker

Styret er i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Dette er saken mot Eiendomsgruppen. IF har innvilget dekning av advokatbistand, men vi antar at borettslaget også må dekke noe av kostnadene. Styret har jobbet med denne saken i hele perioden etter valget. I oktober/november besluttet vi å engasjere advokat. Advokaten anbefalte at vi tok ut forliksklage for å få utsatt foreldelse på våre krav, etter at vi hadde forspurt Eiendomsgruppen om forlenget frist, noe de avsto. Saken ble derfor oversendt til Rælingen Forliksråd 6.12.2024. Saken ble også meldt til vårt forsikringsselskap. IF har medelt vår advokat at vi kan ta i bruk vår advokatforsikring til denne saken.

Følgende punkter inngår i saken:

- Flexislanger og overrislingsanlegget- viktigste punkt
- Skråningen bak blokk C
- Gulvbelegg i 3. etasje i blokk A
- Beising av panel i blokk A
- Ferdigattest til borettslaget

Rælingen kommune ble varslet sommer 2024 om våre utfordringer med flexislanger/overrislingsanlegget.



Vestre Strøm Residens Borettslag

Kommunen har tatt grep, men saken er dessverre fortsatt under behandling også i kommunen.

Gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer

Styret arrangerte hver andre tirsdag kaffe med vafler på fellesrommet. Her kan vi også snakke med beboerne og svare på spørsmål. I tillegg er det en hyggelig kaffestund for mange. Det er godt oppmøte.

Beboermøter arrangeres to ganger pr år. Her orienteres det om saker styret arbeider med. Dette har vært svært viktig pga alle utfordringene vi har hatt med utbyggeren. Det sendes ut fyldige referater fra disse møtene, slik at de som ikke har vært til stede også er godt informert.

Styret sender ut sms-meldinger ved behov, samt et par informasjonsskriv i året.

Dugnad arrangeres en gang på våren med kaffe og kaker på fellesrommet. Det er svært godt fram møte og mange oppgaver utføres slik at vi slipper å kjøpe flere tjenester.

Det var julegrantenning 1. søndag i advent med mat på fellesrommet.

En selvoppnevnt festkomite har arrangert vinklubb og rakfisklag i 2024 med godt fram møte. En busstur til Sverige ble også arrangert av noen beboere. (Begge arrangementene til selvkost). Prisverdige tiltak til beste for et godt miljø.

Godkjent i styremøte, den 20.3.2025.



Vestre Strøm Residens Borettslag

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Vestre Strøm Residens Borettslag org.nr. 921673884



Resultatregnskap 2024

Vestre Strøm Residens Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 024 762	4 518 730	6 657 244	6 415 036
Annen driftsinntekt	2	31 565	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	13, 14	555 835	0	0	0
Sum driftsinntekter		6 612 162	4 518 730	6 657 244	6 415 036
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 460	91 280
Konsulentjenester	4	159 141	210 326	129 599	163 500
Kontingenter	5	15 700	15 950	13 000	17 000
Rep og vedlikehold	6	639 532	614 919	455 000	556 000
Forsikringer		135 602	107 311	115 000	155 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		462 235	384 557	440 000	498 000
Energi og fyring	7	535 560	620 649	958 000	710 000
Kabel-TV og telefoni		274 558	230 221	306 000	300 000
Driftskostnader	8	241 298	173 689	140 000	300 998
Andre driftskostnader	9	42 150	28 830	38 000	44 999
Sum driftskostnader		2 574 235	2 454 912	2 663 059	2 836 777
Driftsresultat før finansposter		4 037 927	2 063 818	3 994 185	3 578 259
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 745	-27	0	1 000
Finanskostnad		2 266 633	1 741 386	2 334 100	2 222 565
Sum finansposter		-2 254 889	-1 741 413	-2 334 100	-2 221 565
Årsresultat		1 783 039	322 405	1 660 085	1 356 694
Overført til annen egenkapital	12	1 783 039	322 405	0	0
Sum disponering		1 783 039	322 405	0	0

Resultatrapport 2024 for Vestre Strøm Residens Borettslag



Balanse 31.12.2024

Vestre Strøm Residens Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	148 626 000	148 626 000
Tomt	10, 16	15 585 000	15 585 000
Sum varige driftsmidler		164 211 000	164 211 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		164 211 000	164 211 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		54 614	89 441
Kundefordringer		33 383	0
Andre fordringer		1 455	519 042
Sum fordringer		89 452	608 484
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 409 729	645 322
Skattetrekkonto		0	14 300
Sum omløpsmidler		1 499 181	1 268 106
SUM EIENDELER		165 710 181	165 479 106

Balanserapport 2024 for Vestre Strøm Residens Borettslag



Balanse 31.12.2024

Vestre Strøm Residens Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	180 000	180 000
Annen egenkapital	12	2 109 150	326 112
Sum egenkapital		2 289 150	506 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	43 134 778	56 101 390
IN-Gjeld	14, 16	37 832 838	26 276 938
Borettsinnskudd	15, 16	82 311 000	82 311 000
Sum langsiktig gjeld		163 278 616	164 689 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 430	247 668
Annen kortsiktig gjeld	17	17 985	35 998
Sum kortsiktig gjeld		142 415	283 666
Sum gjeld		163 421 031	164 972 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 710 181	165 479 106

Vestre Strøm Residens Borettslag

Bård Øistein Engelberth
Styrets leder

Gunvor Strandos Granerud
Styremedlem

Kjersti Ugland Larsstuen
Styremedlem

Tore Dag Arnesen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Vestre Strøm Residens Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	2 902 170	2 574 352	2 903 802	3 064 167
3602 Ekstraordinære	0	206 397	0	0
3603 Stipulerte renter	26 241	1 272	27 900	22 643
3604 Stipulerte avdrag	82 871	3 472	88 362	93 128
3611 Andel renter IN	2 134 476	1 214 195	2 306 200	2 198 922
3612 Andel avdrag IN	783 979	0	1 330 980	1 026 176
3615 Avregning andel renter IN	94 053	519 042	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	-16 628	0	0	0
3629 Lokaler	17 600	0	0	10 000
Sum felleskostnader	6 024 762	4 518 730	6 657 244	6 415 036

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	31 565	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	31 565	0	0	0

Andre inntekter gjelder inntektsføring av saldo på konto i Sparebank1 Østlandet samt retur fra Hafslund på ukjent autogiro.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	60 000	60 000	60 000	80 000
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	91 280

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 750	8 000	5 000
Forretningsførerhonorar	88 548	81 080	88 599	108 500
Andre forvaltningstjenester	19 580	20 405	20 000	20 000
Juridisk bistand	46 263	59 756	10 000	20 000
Teknisk bistand	0	3 000	3 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	0	41 335	0	0
Sum konsulenttjenester	159 141	210 326	129 599	163 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	15 700	15 950	13 000	17 000
Sum kontingenter	15 700	15 950	13 000	17 000

Medlemskap i Des-klubben og Huseiernes Landsforbund.



Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	79 064	77 854	33 000	54 000
Vedlikehold VVS	6 739	48 318	12 000	7 000
Vedlikehold elektro	198 630	155 355	120 000	242 000
Vedlikehold utvendig anlegg	33 521	2 537	3 000	30 000
Vedlikehold heis	70 885	35 101	42 000	40 000
Vedlikehold garasjer	4 932	33 059	30 000	15 000
Vedlikehold ventilasjon	0	2 955	5 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	235 761	249 741	200 000	153 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	639 532	614 919	455 000	556 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	61 199	58 863	124 000	110 000
Fjernvarme	474 361	561 786	834 000	600 000
Sum energi og fyring	535 560	620 649	958 000	710 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	103 259	33 205	5 000	108 999
Renholdstjenester	61 213	65 880	62 000	69 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	59 576	59 125	66 000	97 000
Gressklipping	17 250	15 479	7 000	25 000
Sum driftskostnader	241 298	173 689	140 000	300 998



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	4 105	0	10 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	1 000	1 000
Renholdsartikler	356	263	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	6 186	1 679	1 000	6 999
Inventar	16 423	0	0	2 000
Nøkler, låser og skilt	4 640	2 702	3 000	5 000
Kontorrekvisita	476	8 161	15 000	1 000
Lisenser/software	1 199	0	0	1 000
Aviser, tidsskrifter, bøker	0	916	0	0
Møte, kurs, oppdatering	86	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøt	750	4 120	6 000	6 000
Velferdskostnader	9 554	4 484	8 000	8 000
Porto	80	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	3 000
Sum andre driftskostnader	42 150	28 830	38 000	44 999

Note 10 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	15 585 000	148 626 000
Anskaffelseskost pr.31.12	15 585 000	148 626 000
Bokført verdi pr.31.12	15 585 000	148 626 000
Anskaffelsesår	2018	2018

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 180 000 fordelt på 35 à kr. 5 000.



Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	326 112	3 707
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 783 039	322 405
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 109 150	326 112
Annen egenkapital 31.12	2 109 150	326 112

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	42 743 976	55 623 062
Pantelån	390 802	478 328
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	43 134 778	56 101 390



Note 14 Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11539634 3
Lånetype:	IN lån
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4,69 %
Beregnet innfridd:	31.03.2049
Opprinnelig lånebeløp:	81 900 000
Lånesaldo 01.01:	55 623 062
Avdrag i perioden:	767 351
Innbetalt IN i 2024	12 111 735
Lånesaldo 31.12:	42 743 976
Saldo 5 år frem i tid:	
Andelssaldo 01.01.	26 276 938
Innbetalt IN i perioden:	12 111 735
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	555 835
Andelssaldo 31.12:	37 832 838
Kreditor:	Boligbanken
Lånenummer:	96660160679
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6,25 %
Betingelser:	
Beregnet innfridd:	30.11.2028
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	478 328
Avdrag i perioden:	87 526
Lånesaldo 31.12.	390 802
Sum langsiktig gjeld	43 134 778

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

**Note 15 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	163 278 616	164 689 328
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	164 211 000	164 211 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	164 711 000	164 211 000

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	14 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	8 460
Andre påløpte kostnader	7 318	7 612
Annen kortsiktig gjeld	10 666	5 627
Sum annen kortsiktig gjeld	17 985	35 998



Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	984 440	183 707
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 783 039	322 405
Opptak langsiktige lån	0	500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-854 877	-21 672
Nedskrivning IN-gjeld	-555 835	0
B. Årets endring i disponible midler	372 327	800 733
C. Disponible midler 31.12	1 356 766	984 440
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 499 181	1 268 106
- Kortsiktig gjeld	142 415	283 666
= Disponible midler 31.12	1 356 766	984 440



5098 Årsregskap 2024.pdf

Navn Dato
Engelberth, Bård Øistein 2025-03-06

Identifikasjon
 bankID™ Engelberth, Bård Øistein

Navn Dato
Arnesen, Tore 2025-03-06

Identifikasjon
 bankID™ Arnesen, Tore

Navn Dato
Larsstuen, Kjersti Ugland 2025-03-06

Identifikasjon
 bankID™ Larsstuen, Kjersti Ugland

Navn Dato
Granerud, Gunvor Strandos 2025-03-06

Identifikasjon
 bankID™ Granerud, Gunvor Strandos



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Residens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm Residens Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 783 039. Årsregnskapet 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 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.

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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 22:35:54

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.