



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 084 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VETLANDSVEIEN 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 340 437	21 821 082
Sum inntekter		24 340 437	21 821 082
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		307 629	433 023
Annen driftskostnad		13 078 806	13 974 888
Sum kostnader		13 842 835	14 864 311
Driftsresultat		10 497 602	6 956 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113 172	16 905
Sum finansinntekter		113 172	16 905
Annen finanskostnad		4 698 442	2 551 691
Sum finanskostnader		4 698 442	2 551 691
Netto finans		-4 585 270	-2 534 787
Resultat før skattekostnad		5 912 332	4 421 984
Årsresultat		5 912 332	4 421 984
Totalresultat		5 912 332	4 421 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 912 332	4 421 984
Sum overføringer og disponeringer		5 912 332	4 421 984



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		58 757 510	58 982 933
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		705 258	1 012 887
Sum varige driftsmidler		59 462 768	59 995 820
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer		597 095	418 053
Sum finansielle anleggsmidler		598 195	419 153
Sum anleggsmidler		60 060 963	60 414 973
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		460	247
Andre fordringer		1 178 824	1 104 841
Sum fordringer		1 179 284	1 105 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 628 085	4 437 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 628 085	4 437 723
Sum omløpsmidler		8 807 369	5 542 811
SUM EIENDELER		68 868 332	65 957 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 800	38 800
Sum innskutt egenkapital		38 800	38 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		38 874 220	44 786 552
Sum opptjent egenkapital		-38 874 220	-44 786 552
Sum egenkapital		-38 835 420	-44 747 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103 586 137	106 725 630
Øvrig langsiktig gjeld		2 225 964	2 059 570
Sum annen langsiktig gjeld		105 812 101	108 785 200
Sum langsiktig gjeld		105 812 101	108 785 200
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		682 700	20 761
Leverandørgjeld		908 886	1 326 144
Annen kortsiktig gjeld		300 066	573 431
Sum kortsiktig gjeld		1 891 652	1 920 336
Sum gjeld		107 703 752	110 705 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 868 332	65 957 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446148

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 084 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VETLANDSVEIEN 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 084 545
VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 340 437	21 821 082
Sum inntekter		24 340 437	21 821 082
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		307 629	433 023
Annen driftskostnad		13 078 806	13 974 888
Sum kostnader		13 842 835	14 864 311
Driftsresultat		10 497 602	6 956 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113 172	16 905
Sum finansinntekter		113 172	16 905
Annen finanskostnad		4 698 442	2 551 691
Sum finanskostnader		4 698 442	2 551 691
Netto finans		-4 585 270	-2 534 787
Resultat før skattekostnad		5 912 332	4 421 984
Årsresultat		5 912 332	4 421 984
Totalresultat		5 912 332	4 421 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 912 332	4 421 984
Sum overføringer og disponeringer		5 912 332	4 421 984



Organisasjonsnr: 950 084 545
VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 757 510	58 982 933
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		705 258	1 012 887
Sum varige driftsmidler		59 462 768	59 995 820
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer		597 095	418 053
Sum finansielle anleggsmidler		598 195	419 153
Sum anleggsmidler		60 060 963	60 414 973
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		460	247
Andre fordringer		1 178 824	1 104 841
Sum fordringer		1 179 284	1 105 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 628 085	4 437 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 628 085	4 437 723
Sum omløpsmidler		8 807 369	5 542 811
SUM EIENDELER		68 868 332	65 957 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	38 800	38 800
Sum innskutt egenkapital	38 800	38 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	38 874 220	44 786 552
Sum opptjent egenkapital	-38 874 220	-44 786 552
Sum egenkapital	-38 835 420	-44 747 752
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	103 586 137	106 725 630
Øvrig langsiktig gjeld	2 225 964	2 059 570
Sum annen langsiktig gjeld	105 812 101	108 785 200
Sum langsiktig gjeld	105 812 101	108 785 200
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	682 700	20 761
Leverandørgjeld	908 886	1 326 144
Annen kortsiktig gjeld	300 066	573 431
Sum kortsiktig gjeld	1 891 652	1 920 336
Sum gjeld	107 703 752	110 705 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 868 332	65 957 784



Organisasjonsnr: 950 084 545
VETLANDSVEIEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 122

Vetlandsveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vetlandsveien 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:

21. mai 2024 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus.

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 honorar til styret
7. Fastsettelse av andre honorar
8. Asfaltering av gårdstun Vetlandsveien 83/85
9. Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu
10. Markiser
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vetlandsveien 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Lillian Slaaen

Forslag til vedtak
Lillian Slaaen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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.

Forslag til vedtak
Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



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. 0122 Årsrapport og regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000



Sak 7

Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at de to styremedlemmene, som har holdt i prosjektet angående utvidelse av ladeanlegget for el-biler, får et tilleggshonorar på henholdsvis kr 15 000 og kr 5 000. Honoraret er ment å dekke møter/befaringer foretatt på dagtid i ordinær arbeidstid.

Det foreslås at de to beboerne som har bistått styret i denne saken blir honorert med henholdsvis kr 7 000 og kr 3 000. Styret synes det er viktig å belønne frivillig innsats i en stor og viktig sak, og som bidrar positivt i prosessen.

Det foreslås at Olav Lærum, som ikke lenger er en del av styret, blir honorert med kr 5 000 for sin oppfølging av installasjoner og arbeid på fellesarealene i forbindelse med 5-års garantien på fellesarealene.

Følgende honorarer foreslås:

Kaltrina Cimili kr 5 000

Matilda von Sydow kr 15 000

Håkon Johnsen kr 7 000

Ivar Melbye kr 3 000

Olav Lærum kr 5 000

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne et honorar på kr 35 000

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr 35 000, og utbetales som skissert over.

Sak 8

Asfaltering av gårdstun Vetlandsveien 83/85

Forslag fremmet av:
Benedicte Arenberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Underlaget (asfalten) på tunet er fryktelig dårlig. Fullt av hull, sprekker og hevelser. Folk snubler og biler må kjøre ekstremt forsiktig for å unngå skader.

Styrets innstilling



Styret er i utgangspunktet positive til reasfaltering, vi er godt kjent med asfalten er hullete og slitt mange steder i borettslaget. Den har vært lappet på mange ganger, og vi tror at for at resultatet skal bli bra, må alt av gammel asfalt fjernes og nye grunnarbeider må gjøres før ny asfalt legges. Dette er en større jobb, som vil bli kostbar. Styret ønsker å avvente hvor mye som må graves opp i forbindelse med ladeanlegget til biler, før vi tar endelig stilling til hva som gjøres med dette området og alle andre steder i borettslaget, som trenger ny asfalt. Vi er nødt til å se på en helhetlig plan for borettslaget som helhet.

Forslag til vedtak

Etablering av nytt asfaltdekke.

Sak 9

Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu

Forslag fremmet av:

Oppsal Vaktmestersentral

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vaktmestersentralen ønsker å etablere et nytt vindu på fasaden i Løypeveien 2. Årsaken er at de har et kontor uten lys og muligheter for lufting, som benyttes til skiltproduksjon. Kontoret blir veldig varmt. Vaktmestersentralen dekker kostnaden ved etablering av vindu.

Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser på at det etableres et vindu på fasaden ut mot Løypeveien. Vi forutsetter at vinduet har samme størrelse og utforming som øvrige vinduer på denne vegg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at Oppsal Vaktmestersentral etablerer et nytt vindu på fasaden ut mot Løypeveien.

Vedlegg

2. Vindu Oppsal Vaktmestersentral.jpg

Sak 10

Markiser

Forslag fremmet av:

Kirsten Andresen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Har før foreslått innglassing av balkonger. Det ble avvist. Hva med nye markiser? Det er jo ikke veldig pent slik det er nå med veldig mange som har grønske, hull osv.

Styrets innstilling

På generalforsamlingen i fjor, ble det vedtatt en presisering angående markiser i husordensreglene:

Ved montering av markise, eller skifte av duk, må modell/farge godkjennes av styret. Styret godkjenner det som ikke skiller seg negativt ut eller avviker veldig fra de øvrige. Eldre markiser skal tas vare på og vedlikeholdes. Råtne, slitte markiser som setter et dårlig preg på fasaden tas ned eller eventuelt skiftes ut.

Markise er den enkeltes andelseiers ansvar. Styret er enig med forslagsstiller om at mange markiser ikke er spesielt pene å se på. Styret vedtok derfor på styremøtet i april at vi skal gå en runde i borettslaget innen 15. mai og lage en oversikt over hvilke markiser vi mener bør skiftes/fjernes. De aktuelle andelseierne vil i dette tilfellet få beskjed fra styret.

Forslag til vedtak

Skifting av duk på markiser

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lillian Slaaen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Dingtorp
- Matilda von Sydow
- Stein Joar MelleMBERGET

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Dingtorp
- Espen Dahlseng

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:



- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

Sak 12

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:

- Lillian Slaaen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Joar Melleberget



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lillian Slaaen	Vetlandsveien 93 A
Nestleder	Hilde Marie Rekstad	Kampheimveien 22 D
Styremedlem	Kaltrina Cimili	Vetlandsveien 81 A
Styremedlem	Stein Joar MelleMBERGET	Vetlandsveien 95 B
Styremedlem	Matilda Tullia Von Sydow	Bjartveien 2 B
Varamedlem	Cathrine Dingtorp	Vetlandsveien 93 B
Varamedlem	Marie Grønvik	Vetlandsveien 95 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lillian Slaaen Vetlandsveien 93 A

Varadelegert

Stein Joar MelleMBERGET Vetlandsveien 95 B

Valgkomiteen

Mona Langbråten Vetlandsveien 81 A
Sigbjørn Nerland Vetlandsveien 93 B

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post vetlandsveien@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vetlandsveien Borettslag

Borettslaget består av 388 andelsleiligheter.

Vetlandsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950084545, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

Gnr. 146, bnr. 240, 241, 242, 256

Første innflytting skjedde i 1954. 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.

Vetlandsveien Borettslag har ingen ansatte.



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.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Avvik

Fellesinntektene er i tråd med budsjett, men totale driftsinntekter er noe høyere enn budsjettert på grunn av følgende:

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes rentøkningene i 2023.

Inntektene fra lading av el-biler og vaskeri er noe over budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at styret har vært veldig restriktive med vedlikeholdet i 2023.

Resultat

Årets resultat på kr 5 912 332 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke kostnadsført i resultatregnskapet, kun rentene. Det ble betalt kr 2 601 452 i ordinære avdrag i 2023. Korrigert årsresultat etter avdrag, er kr 3 310 880.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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

De disponible midlene er økt med kr 3 293 242 siden årsskiftet, og utgjør totalt kr 6 915 717.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 142 000 til det generelle vedlikeholdet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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. Styret har i 2024 budsjettert med kr 2 750 000.

Forsikring

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

Lån

Vetlandsveien Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt, til flytende rentesats på 5,45%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 333 440 inkl. mva. Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 351 112 inkl. mva.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTAL

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.



Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vetlandsveien 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
0122 Årsrapport og regnskap for 2023.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, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 545, KUNDENR. 122
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.	3 622 475	2 138 183	3 622 475	6 915 717
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 912 332	4 421 984	4 833 000	2 344 998
Tilbakeføring av avskrivning	16 307 629	433 023	17 000	17 000
Fradrag for kjøp av anleggsmidler		-1 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -2 601 452	-3 377 871	-385 000	-2 399 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20 -538 041	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	23 -12 648	-2 083	0	0
Endring egenkapital i fellesanl.	26 225 422	10 239		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 293 242	1 484 292	4 465 000	-37 002
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 915 717	3 622 475	8 087 475	6 878 715

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 807 369	5 542 811
Kortsiktig gjeld	-1 891 652	-1 920 336
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 915 717	3 622 475



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 299 709	5 929 295	6 642 516	7 651 404
Innkrevde felleskostnader	2	16 237 270	15 670 531	16 239 484	16 317 596
Innbetalinger		0	0	14 000	0
Vaskeri	10	96 309	87 571	100 000	120 000
Ladeinntekter EL-bil		119 534	95 622	0	110 000
Andre inntekter	3	49 574	38 063	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		23 802 396	21 821 082	22 996 000	24 214 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-57 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-307 629	-433 023	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-19 625	-20 250	-17 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-333 440	-320 000	-336 000	-354 000
Konsulenthonorar	7	-33 902	-20 790	-30 000	-30 000
Kontingenter		-77 600	-77 600	-78 000	-78 000
Drift og vedlikehold	8	-466 476	-2 492 475	-2 127 000	-3 142 000
Forsikringer		-964 194	-838 278	-923 000	-1 060 000
Kommunale avgifter	9	-3 371 592	-2 832 323	-3 379 000	-3 908 000
Vaskeri	10	-193 101	-91 053	-100 000	-120 000
Ladekostnader EL-bil		-39 202	-43 932	0	-15 000
Kostnader sameie	26	-1 890 729	-1 612 525	-1 600 000	-1 664 000
Energi/fyring	11	-2 874 605	-3 028 433	-2 880 000	-2 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 616 369	-1 411 622	-1 515 000	-1 681 004
Andre driftskostnader	12	-1 197 971	-1 185 607	-1 267 000	-1 177 998
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 842 835	-14 864 311	-14 726 000	-16 475 002
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 959 561	6 956 771	8 270 000	7 738 998
Innbetalt andel fellesgjeld		538 041	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 497 602	6 956 771	8 270 000	7 738 998
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	113 172	16 905	40 000	40 000
Finanskostnader	14	-4 698 442	-2 551 691	-3 477 000	-5 434 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 585 270	-2 534 787	-3 437 000	-5 394 000
ÅRSRESULTAT		5 912 332	4 421 984	4 833 000	2 344 998
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 912 332	4 421 984		



Vetlandsveien Borettslag

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	56 839 550	56 839 550
Tomt		1 515 790	1 515 790
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	402 170	627 593
Andre varige driftsmidler	16	705 258	1 012 887
Aksjer og andeler	17	1 100	1 100
Miljøbankkonto, øremerket	23	597 095	418 053
SUM ANLEGGSMIDLER		60 060 963	60 414 973
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		460	247
Forskuddsbetalte kostnader		1 099 233	1 032 600
Andre kortsiktige fordringer	18	79 591	72 241
Driftskonto OBOS-banken		4 244 881	1 885 263
Driftskonto OBOS-banken II		115 772	79 634
Sparekonto OBOS-banken II		3 267 432	2 472 826
SUM OMLØPSMIDLER		8 807 369	5 542 811
SUM EIENDELER		68 868 332	65 957 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 388 * 100		38 800	38 800
Annen egenkapital	19	-38 874 220	-44 786 552
SUM EGENKAPITAL		-38 835 420	-44 747 752
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	103 586 137	106 725 630
Borettsinnskudd	21	1 639 600	1 639 600
Annen langsiktig gjeld	22	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	582 364	415 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 812 101	108 785 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		908 886	1 326 144
Påløpte renter		482 194	20 761
Påløpte avdrag		200 506	0
Energiavregning	24	300 066	573 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 891 652	1 920 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 868 332	65 957 784



Vetlandsveien Borettslag

Pantstillelse	25	124 722 100	124 722 100
Garantiansvar	26	2 787 221	2 496 465

Oslo, 20.03.2024
Styret i Vetlandsveien Borettslag
Lillian Slaaen /s/ Kaltrina Cimili /s/ Stein Joar MelleMBERGET /s/
Matilda Tullia Von Sydow /s/ Hilde Marie Rekstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

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 KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Vetlandsveien Borettslag

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 091 788
Parkeringsleie	718 020
Forretningslokaler	397 656
Parkeringstomt Løypevn./Vetlandsvn.	25 200
Garasjeleie	22 800
Kapitalkostnader på IN-lån	7 056 522
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	243 187
Overført til kapitalkostnader	-7 299 709
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 255 464

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 194
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 237 270

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal vaskeri ved OVS	35 350
Tomteleie Garasjelaget 2023	14 224
SUM ANDRE INNTEKTER	49 574

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 4 132, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 625.



Vetlandsveien Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 344
OBOS Prosjekt AS	-4 030
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 528
SUM KONSULENTHONORAR	-33 902

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 583
Drift/vedlikehold VVS	-57 269
Drift/vedlikehold elektro	-6 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-154 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 476

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 090 679
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 280 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 371 592

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	96 309
SUM INNTEKTER VASKERI	96 309

KOSTNADER VASKERI

Drift/vedlikehold	-165 206
Elektrisk energi	-27 895
SUM KOSTNADER VASKERI	-193 101

SUM VASKERI	-96 792
--------------------	----------------



Vetlandsveien Borettslag

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi		-286 995
Fjernvarmekostnad 2023	-3 123 360	
Avsatt beregnet til varmeavregning 2023	<u>625 000</u>	
Fjernvarme		-2 498 360
For mye avregnet fjernvarme 2022		-89 250
SUM ENERGI / FYRING		-2 874 605

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container		-58 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll		-55 167
Diverse leiekostnader/leasing		-348 444
Driftsmateriell		-14 005
Lyspærer og sikringer		-5 913
Vaktmestertjenester		-40 185
Vakthold		-8 168
Renhold ved firmaer		-563 847
Andre fremmede tjenester		-37 757
Trykksaker		-16 899
Møter, kurs, oppdateringer mv.		-2 890
Andre kostnader tillitsvalgte		-4 132
Andre kontorkostnader		-1 556
Telefon, annet		-9 507
Porto		-1 340
Bank- og kortgebyr		-4 795
Velferdskostnader		-24 713
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-1 197 971

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken		19 490
Renter av sparekonto i OBOS-banken		91 411
Renter oslo kommune		592
Andel renter Oppsal Vaktmestersentral		1 679
SUM FINANSINNTEKTER		113 172

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt		-4 698 257
Andre rentekostnader		-185
SUM FINANSKOSTNADER		-4 698 442



Vetlandsveien Borettslag

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	16 249 100
Oppskrevet 1972	2 112 550
Tilgang 1989	38 477 900
SUM BYGNINGER	56 839 550

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr. 146/bnr. 240 m. flere

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Kostpris	48 681	
Avskrevet tidligere	-27 820	
Avskrevet i år	-6 955	13 906
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	76 556	
Avskrevet tidligere	-76 555	1
Lekeapparat		
Kostpris	193 263	
Avskrevet tidligere	-193 262	
Ladestasjon for el-bil nr 2		1
Tilgang 2020	286 181	
Avskrevet tidligere	-286 180	
Ladestasjon for el-bil		1
Tilgang 2018	351 563	
Avskrevet tidligere	-351 562	
Sykelstativ		1
Kostpris	1 653 370	
Avskrevet tidligere	-661 348	
Avskrevet i år	-300 674	
		691 348
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		705 258
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-307 629



NOTE: 17

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1. Pålydende: Balanseført verdi: kr 100.

Selskapet har kjøpt andel i Oppsal Vaktmestersentral Samvirkelag pålydende kr 1000.

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån 31.12.	75 091
Fakturert kunde for borttauing av bil	4 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	79 591

NOTE: 19

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-39 329 441
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	538 041
Reduksjon EK fra IN	-82 820
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-38 874 220

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt	
Renter 31.12: 5,30 % løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2016	-122 970 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 244 370
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 601 452
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	538 041
	-103 586 137
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-103 586 137

Lånet er et annuitetslån.

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



Vetlandsveien Borettslag

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-1 637 100
Korrigert innskudd	2 500
Oppskrevet 1972	-2 062 550
Nedbetaling økning tidl.	2 062 550
Tjenesteleilighet nr. 114, solgt 1995	-5 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 639 600

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-4 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 000

NOTE: 23

MILJØTILSKUDD

Miljøtilskudd 2022	415 970
Renter tilskudd 2022	2 083
Miljøtilskudd 2023	166 394
Renter av tilskudd 2023	12 648
SUM BOMILJØTILSKUDD	597 095

NOTE: 24

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2023	-1 222 200
SUM INNETEKTER	-1 222 200

KOSTNADER

Administrasjon 2023	297 053
Fjernvarme beregnet kostnad 2023	625 000
Uavregnet tidligere	81
SUM KOSTNADER	922 134
SUM ENERGIAVREGNING	-300 066

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Vetlandsveien Borettslag

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 639 600
Pantelån	103 586 137
Påløpte avdrag	200 506
Beregnete IN-forpliktelser	455 221
TOTALT	105 881 464

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

Bygninger	56 839 550
Tomt	1 515 790
TOTALT	58 355 340

NOTE: 26

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 10,24 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør kr 2 787 221.

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten " andel egenkapital i fellesanlegg.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styremøter

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter, inklusive budsjett- og regnskapsmøte.

Økonomi

Fokus gjennom året har vært stor økonomisk forsiktighet, med tanke på å styrke borettslagets disponible midler samtidig med den økte rentebanen. Dette har også lagt noen føringer for styrets arbeid.

Etter noen år med mange store oppgraderinger, har våre disponible midler blitt kraftig redusert. Styret har hatt fokus gjennom året på å holde litt igjen og kun utføre det høyst nødvendige av vedlikehold, for å bygge opp kapitalen igjen. Det er ikke ønskelig å sitte i en situasjon der vi er nødt til å låne penger hver gang vi skal utføre noe av litt størrelse. Det er viktig at vi har trygghet i en solid kapital til å utføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Rentekostnadene har vi også merket i 2023; vi har betalt ca. kr 1 371 000 mer i kapitalkostnader (renter på lån) i 2023, sammenliknet med 2022. Da budsjettet ble utarbeidet i november, var det mange forhold som talte for en økning av felleskostnadene, blant annet en forventet økning i forsikringspremien på 10% og 20,7 % økning i vann- og avløpsavgiften. Styret vedtok å fortsette med uendrede felleskostnader, selv om de forventede og kjente økningene utgjorde store beløp. Vi ville være nøkterne i bruk av midler også inn i 2024, i håp om at det økonomiske bildet ville være klarere, forhåpentligvis med stabilisert rente og lavere prisvekst.

Kort oppsummert har det vært viktig for styret å finne balansen mellom forsvarlig drift, felleskostnader som er til å leve med for de fleste og videre bygging av kapital. Dette synes vi at vi har kommet godt i mål med i denne perioden. De disponible midlene er nærmest fordoblet i løpet av 2023, og det har følt seg godt å kunne overføre en del på sparekonto igjen. Vi ser frem til å planlegge videre vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Omsetning av leiligheter

Det er solgt 29 leiligheter i 2023. Flere av leilighetene tas på forkjøp, og vi ser at leilighetene i borettslaget oppnår gode salgspriser. Omsetningstiden ser heller ikke ut til å være særlig lang.

Utvidelse av ladeanlegget for ladbare biler

Det er lagt ned en stor innsats i å finne veien videre for utvidelse av ladeanlegget, både med tanke på hvilken løsning vi ønsker å gå for, og i hvor stort omfang vi ønsker å bygge ut ladeplasser. Matilda og Kaltrina har gjennomført befaringer og møter med Elbilforeningen samt deltatt i tilbudsinnhenting og -evaluering fra flere tilbydere. Elbilforeningen har i denne prosessen vært en objektiv rådgiver til prosessen for styret for å finne gode fremtidsrettede ladeløsninger. I dette arbeidet har vi fått bistand av beboere, som tidlig meldte seg til dette arbeidet. Vi setter stor pris på bistanden vi har fått fra Håkon og Ivar i dette arbeidet! Med bakgrunn i gruppens opplevelser av prosessen og anbefalinger fra Elbilforeningen etter evaluering, falt valget på BlueTech som leverandør, og avtale er formelt inngått.



Vetlandsveien Garasjelag ønsker også å være en del av denne prosessen, og vil bli belastet med tilsvarende sum per plass som borettslaget blir. Det er fint og konstruktivt at vi kan samarbeide om slike prosesser.

Vi har søkt og fått innvilget enøkstøtte fra Klimaetaten. En del av kostnaden ønsker vi også å belaste Miljøfondet, som vi har fått fra OBOS.

Pleie av grøntareal

Det ble på generalforsamlingen i fjor vedtatt å kutte enkelttrær i skogen bak Vetlandsveien 85 og 87, grunnet tap av utsikt/sol. Styret innhentet vurdering arborist (Grønt og Rent) på hvilke trær som eventuelt burde felles. Samtidig ba vi om en gjennomgang av fellesarealene, da vi har enkelte gamle blomstrende trær/frukttrær stående, som er så godt som døde. Styret ba om råd til reetablering av nye, friske trær, der vi må fjerne de gamle (fortrinnsvis frukttrær i indre tun, og blomstrende trær ut mot vei). Grønt og Rent utarbeidet en plan, og kom, med bakgrunn i styrets ønske, med forslag til hva som kunne plantes som erstatning for de gamle. En del av denne planen fullføres våren/sommeren 2024. Samtidig vil det også etableres en støttemur ved brosteinsstien, som for få år siden ble etablert inn fra gangveien ved Samfunnshuset og inn nedenfor Vetlandsveien 97. Stien ligger i en skråning, og det er vanskelig å få gresset til å gro på oversiden. Dette fører til at gjørme renner ned over stien ved regnvær, og vi håper at støttemuren vil hjelpe, slik at stien holdes ren også ved nedbør.

Utbedring av fasade/fellesareal

Det er to adresser i borettslaget, som fikk et lite løft utvendig i 2023: Vetlandsveien 97 og Kampheimveien 22. Morten (vaktmester) hjelp oss med dette, og resultatet ble så mye hyggeligere for de som går inn og ut av de aktuelle oppgangene! Utenfor Vetlandsveien 97 ble mose på asfalt og ugress langs vegg fjernet, gelender ble pusset og malt og grunnmur og sidevanger på trapper ble malt. Utenfor Kampheimveien 22 ble ugress langs grunnmur fjernet, muren malt og takbeslaget over alle fire oppganger ble utbedret. Våren 2024 blir muren langs fortauet i Kampheimveien befart og sannsynligvis utbedret, da den siger mer og mer ut mot fortauet for hvert år. Dette vil sannsynligvis innebære en større jobb på utsiden av Kampheimveien 22.

Fiber

Styret fulgte opp vedtaket fra ordinær generalforsamling om installering av fiber, og innhentet tilbud fra ulike leverandører. Valg av løsning og leverandør ble lagt frem til avstemming i en ekstraordinær generalforsamling i september. Telenor sin fiberløsning inklusive tv-pakke ble valgt, og arbeidene med trekking av kabler i luftstrek mellom blokkene ble igangsatt februar 2024. Arbeidene fortsetter utover våren, og vil sannsynligvis avsluttes før sommeren.

Fra 2024 ble kostnaden for kabel-tv trukket ut av felleskostnadene, og lagt på eget tillegg med likt beløp for hver leilighet. Tillegget vil bli justert i tråd med fremtidige endringer i pris fra leverandør.



Sykkelparkering

Styret får en del henvendelser om at det er fullt og lite ledig kapasitet til sykler i sykkelskurene. Vi benytter derfor anledningen til å oppfordre til å vise hensyn ved parkering av sykler; det er kanskje ikke riktig at hele familien har sykler i skurene, så lenge de ikke er i daglig bruk. Bruker du sykkelen din en gang iblant, oppfordrer vi til å vise hensyn og parkere i kjelleren.

Våren 2024 vil det bli delt ut nye oblater til sykler, tider for utdeling og frist for nye oblater kommer.

Oppfølging av 5-års garantitid på rør- og baderomsrehabiliteringen

Innfestingen av rammene til fordelerskapene har vært et tema helt siden rehabiliteringen ble avsluttet i mai 2019 og frem til januar 2024. Ganske kort tid etter at rehabiliteringen ble avsluttet, falt den første rammen ned. Det viste seg da at rammene til fordelerskapene var limt med biter av våtromsplate som en «kloss» mellom ramme og flisen bak.

Våtromsplaten består av flere materialsjikt, og tyngden av rammene gjorde at det ene sjiktet løsner fra «klossen» og ramme og dør falt ned. Etter hvert har et antall på ca. 15 rammer falt ned. Styret har hele veien hevdet at dette har vært å anse som en mangel, men ikke fått medhold verken hos OBOS Prosjekt eller Sans Bygg. I januar ba vi om en juridisk vurdering av dette, og etter at vurderingen var i tråd med styrets oppfatning, gikk endelig Sans Bygg med på å ettergå, og mekanisk feste de skapene hvor dette var mulig. Dette ble gjort i uke 4 og 5. Av 388 leiligheter var det 69 stykker som ikke var hjemme, disse leilighetene er selv ansvarlige for å få gjort noe med sine skap.

I februar 2024 ble nyhetssak med digital link til skjema for 5-års garantioppfølging sendt ut på Vibbo, samt sendt ut per post til alle som ikke har samtykket til digital kommunikasjon.

Når det gjelder oppfølgingen av arbeidet som ble utført på fellesarealer (i hovedsak kjellerne), så får styret god hjelp av Olav, tidligere styremedlem og medlem av byggekomiteen. Olav er rørlegger av yrke, og har tilbudt seg å følge opp dette, og det er vi veldig glade for! Det har vært en del utfordringer med ekspansjonskarene. Det er varmtvannssystemer i undersentralene i alle blokkene. Det ble satt inn ekspansjonskar da vi gikk over fra egne beredere til felles varmtvannsledning på fjernvarmesystemet. Det er ikke tegnet en serviceavtale med de som installerte karene, ettersynet ivaretas av fagpersonell på Oppsal Vaktmestersentral. Noen ekspansjonskar har blitt skiftet ut. Olav har reagert på at karene står på varmtvannssiden, og mener at de burde stått på kaldtvannssiden. Det er dette som nå blir gjort med karene som skal skiftes ut.

Radon

Høsten 2023 bestilte vi radonmålere til alle leiligheter i første etasje. Rapporten kom i mars 2024. Det er noen få leiligheter som er over verdien for anbefalte tiltak, og resultatene vil avgjøre hvilke tiltak som anbefales.

Hjemmeside

I desember 2023 ble den gamle hjemmesiden vetlandsveien.no terminert! Litt skummelt, men på samme tid veldig fint å kun ha en informasjonskanal å forholde seg til. Nå er det kun Vibbo som benyttes som informasjonskanal, og dette er svært brukervennlig for hele styret med tilgang fra styrets digitale styrerom. Arbeidet med å bygge opp sidene på Vibbo med nyttig informasjon fortsetter, og vi oppfordrer til å si fra dersom du savner noe. Vi minner om at den enkelte selv må tillate digital kommunikasjon på Vibbo, og sørge for å ha oppdatert kontaktinformasjon. På denne måten når vi ut til mange flere, raskt og effektivt.



Rydding av oppganger og svalganger

Den minst populære oppgaven; arbeidet med rydding av svalganger og oppganger, er gjennomført. Det er vår faste vaktmester, Morten, som har holdt i dette. Arbeidet måtte lenge vike for snørydding og strøing, men er nå gjennomført. Vi vet at opplevelsene rundt dette er svært delt, samtidig ber vi om forståelse for at vi som styret har ansvar for at brannsikkerheten i borettslaget ivaretas.

Dugnad

En vellykket vårdugnad ble avholdt 9. mai, med verdens beste kanelboller fra Rustadsaga til alle deltakere.

Juletefest

For første gang på lenge, ble det avholdt juletefest første søndag i advent. Vi fikk mange hyggelig tilbakemeldinger på dette, og til tross for at gradestokken viste godt under -10 grader, var oppmøtet veldig bra! Vaktmester Morten ordnet med bålpanne, og på forhånd hadde han gjort klar en fantastisk belysning på det store treet på tunet bak Kampheimveien 22. Det ble servert pepperkaker og gløgg, og julenissen kom med poser til barna. Vi håper å kunne gjenta suksessen i år.

Kommende vedlikeholdsoppgaver

Fukt i kjellere og mulig behov for drenering: Det er fuktig i mange kjellere, og noen akutte utbedringer på gamle utvendige sluk er nødvendig. Styret vil jobbe videre med befaringsmed egnet firma, og be om vurdering og eventuelt pristilbud på å drenere rundt blokkene, og ut fra dette vurdere å legge opp en plan på drenering de kommende årene.

Kampheimveien 22: Vi er i gang med å innhente tilbud på hva det vil koste å utbedre steinkanten over fortauet. Asfalten har sprukket opp, og kanten siger mot fortauet. Vi kan ikke vente på at noe raser før vi gjør noe.

Asfaltering: Det er behov for ny asfaltering flere steder i borettslaget. Asfalten er lappet såpass mye, at det nok er behov for større grunnarbeid og helt ny asfalt flere steder. Vi ser an hvor omfattende graving som trengs i forbindelse med ladeanlegget, før vi tar stilling til hva vi skal gjøre videre. En eventuell drenering vil også ha betydning for fremdrift på dette.

Murararbeid: Utvendige trapper må prioriteres. Underside balkonger og svalganger skal kartlegges, og eventuelt utbedres (ikke nødvendigvis alle). Grunnmur på flere blokker bør utbedres/males.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 3529253. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Igangsatt installering av fibernett
2021	Bytte av utgangsdører i fireromsleiligheter.
2020	Etablering av fem sykkelkur.
2020	Oppussing av alle oppganger: Maling av tak og vegger, sliping/utbedring/impregnering av terrazzogulv, nye branndører i kjeller, nye inngangsdører, nytt callinganlegg og nytt låssystem.
2018-2019	Rens av alle ventilasjonskanaler.
2018	Etablering av to sykkelkur.
2017-2019	Totalrehabilitering av vann- og avløpsrør og bad. Omlegging til felles varmtvannsleveranse (tilkoblet fjernvarmen).
2016	Utskiftning av vinduer og balkongdører. Forprosjekt rehabilitering av vann- og avløpsrør og bad. Fasadevask.
2015	Oppgradering av lekeplasser. Etablering av barnevognparkering i tidligere søppelsjaktrom. Forprosjektering av våtrom, nye vinduer.
2014-2015	Nye inngangspartier, oppganger og uteareal i Løypeveien 2, asfaltering og oppmerking av uteareal.
2013	Inspeksjon av vann- og varmekoblinger i alle leiligheter. Drenering Løypeveien 2.



- 2012 Reparasjon av tak, mur i Løypeveien, takskier, reparasjon av pipe, utskifting av enkelte vinduer, nye søppelcontainere, tilkoping til fjernvarme og utskifting av radiator-kraner.
- 2011 Drenering i Løypeveien 1 og Bjartveien 2.
- 2010 Reparasjon av tak.
- 2008-2009 Rørrehabilitering ved TT Teknikk AS.
- 2007-2009 Oppussing av svalganger, rens av ventilasjonsanlegg.
- 2006 Vask av fasader, utvidelse av gangvei ved Kampheimveien 22, innkjøp av lekeapparater.
- 2005 Oppretting av 6 nye parkeringsplasser. Opprustning av lekeplasser.
- 2003 Nytt callinganlegg.
- 1997-1998 Rehabilitering av det elektriske anlegget; nye stigeledninger og nytt elektrisk anlegg i alle leiligheter og fellesarealer.
- 1995-1996 Nytt ledningsnett for fyringsanlegget.
- 1994 Opprustning av utearealene, nyplanting. Elektrokjeler installert i fyrhus.
- 1986-1989 Utskifting av vinduer, rehabilitering av fasader med tilleggisolering, nye tak/isolering av loft. Nye balkonger.

Vedlegg 2 til sak 9. Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 122 Selskapsnavn: Vetlandsveien 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.