



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 518 730	3 011 191
Annen driftsinntekt	2		2 000
Sum inntekter		4 518 730	3 013 191
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	2 386 452	2 553 955
Sum kostnader		2 454 912	2 622 415
Driftsresultat		2 063 818	390 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-27	245
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 741 386	688 988
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 741 413	-688 743
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		322 405	-297 967
Totalresultat		322 405	-297 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	322 405	-297 967
Sum overføringer og disponeringer		322 405	-297 967



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	9, 15	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			27 605
Andre fordringer		608 484	49 618
Sum fordringer		608 484	77 222
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	659 622	426 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		659 622	426 947
Sum omløpsmidler		1 268 106	504 169
SUM EIENDELER		165 479 106	164 715 169

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	326 112	3 707
Sum opptjent egenkapital		326 112	3 707
Sum egenkapital		506 112	183 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	56 101 390	58 603 125
Øvrig langsiktig gjeld	13, 15,14,	108 587 938	105 607 875
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		164 689 328	164 211 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 668	305 208
Annen kortsiktig gjeld	16	35 998	15 254
Sum kortsiktig gjeld		283 666	320 462
Sum gjeld		164 972 994	164 531 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 479 106	164 715 169



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 598384

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 673 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 921 673 884
VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 518 730	3 011 191
Annen driftsinntekt	2		2 000
Sum inntekter		4 518 730	3 013 191
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 386 452	2 553 955
Sum kostnader		2 454 912	2 622 415
Driftsresultat		2 063 818	390 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-27	245
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 741 386	688 988
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 741 413	-688 743
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		322 405	-297 967
Totalresultat		322 405	-297 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	322 405	-297 967
Sum overføringer og disponeringer		322 405	-297 967



Organisasjonsnr: 921 673 884
VESTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	9, 15	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			
			27 605
Andre fordringer			
		608 484	49 618
Sum fordringer		608 484	77 222
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	10	659 622	426 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		659 622	426 947
Sum omløpsmidler		1 268 106	504 169
SUM EIENDELER		165 479 106	164 715 169
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	326 112	3 707
Sum opptjent egenkapital		326 112	3 707
Sum egenkapital		506 112	183 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13, 15	56 101 390	58 603 125
Øvrig langsiktig gjeld	13, 15,14	108 587 938	105 607 875
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		164 689 328	164 211 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 668	305 208
Annen kortsiktig gjeld	16	35 998	15 254
Sum kortsiktig gjeld		283 666	320 462
Sum gjeld		164 972 994	164 531 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 479 106	164 715 169



Organisasjonsnr: 921 673 884
VSTRE STRØM RESIDENS BORETTSLAG

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 15 000,- 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

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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

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



S.nr. 5098

Vestre Strøm Residens Borettslag

Generalforsamling 2024





NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Leil.nr.:

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet,
men bare én kan stemme for seksjonen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig.
Fullmakten skal være skriftlig.

Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir
(navn)

fullmakt til å møte på årsmøtet i

.....
den

Leilighetsnummer:

.....
(underskrift)



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling/årsmøte i Vestre Strøm Residens Borettslag avholdes i forsamlingslokalet i Blokk C 24.04.24 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 2023
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE SAKER
 - A) Vestre strøm residens borettslag meldes ut av DES-klubben
 - B) Endring av vedtektenes § 2.3 eierskifte
 - C) Vedlikeholdsplan 2024-2033

Bjerkelivegen 15.04.24

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. BrI §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 24.04.24

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
2. ÅRSBERETNING FOR 2023
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023
 - A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent
 - B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det positive årsresultatet legges til opptjent egenkapital.
4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE
Forslag til styrehonorar kr 60.000 anbefales godkjent.
5. VALG AV TILLITSVALGTE
 - A) Valg av styreleder for 2 år.
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
 - D) Valg av valgkomite 1 Medlem for 2 år
6. INNKOMNE SAKER
 - A) Vestre strøm residens borettslag meldes ut av DES-klubben
 - B) Endring av vedtektenes § 2.3 eierskifte
 - C) Vedlikeholdsplan 2024-2033



VESTRE Strøm Residens Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden 1. januar 2023 – 31. desember 2023 bestått av:
Styreleder Rolf Magne Stein (valgt for 2 år i 2022)
Nestleder Terje Karlung (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Arne Morten Simonsen (valgt for 2 år i 2021)
(Larsstuen overtar for Arne Morten Simonsen som trakk seg 16. september 2022, formelt ved sykemelding januar 2023)
Styremedlem Mary Ann Brodahl Leihne (valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem Kjersti Larsstuen – tidl. varamedlem (valgt for 2 år i 2021)

Innvalgt nye styremedlemmer for Leihne og Larsstuen på årsmøtet 11. mai 2023:

Styremedlem Bård Engelberth - valgt for 2 år i 2023
Styremedlem Gunvor Granerud – valgt for 2 år i 2023
Styret består da fra 11. mai 2023 til 31. desember av:
Styreleder Rolf Magne Stein - valgt for 2 år i 2022
Nestleder Terje Karlung - valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Bård Engelberth - valgt for 2 år i 2023
Styremedlem Gunvor Granerud – valgt for 2 år i 2023

Varamedlemmer til styret ble valgt:

Terje Haslie - valgt for 1 år i 2023
Tore Arnesen - valgt for 1 år i 2023

Valgkomiteen består av:

Johan Fredrik Horn og Kjell Nordløy (valgt for 1 år i 2023)
Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget BORI i 2023:
Ingen ble valgt til denne oppgaven.

SELSKAPSINFORMASJON

Vestre Strøm Residens Borettslag ble stiftet 01.03.2018 og har organisasjonsnummer 921 673 884

Borettslaget består av 3-tre boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger, totalt 36 andelsboliger. I tillegg er det 2 næringsseksjoner bestående av et forsamlingslokale for 42 personer og 1 soverom med dusj, begge beliggende i Blokk C. Disse lokaliteten benyttes av beboerne, og har ikke vært utleid til andre enn beboerne. Inntekter fra utleie disponeres av Styret til sosiale tiltak.

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet DES-klubben, Rælingen.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

Vestre Strøm residens Borettslag, 921 673 884

Postboks 2719

7439 Trondheim



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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere – det er kun omsatt 1 leilighet i 2023 – Bjerkelivegen 71 Jan Sjøshagen. Omsatt fra Anne Margrethe Løberg.
-
- Budsjettering – styret og beboere vedtok i mai 2023 å inngå et lån på kr 500 000,- gjennom Boligbanken for å avhjelpe driftssituasjonen i borettslaget som hadde visse utfordringer til å dekke den daglige drift. Borettslaget var på etterskudd hva angår innbetalinger av bl.a. renter på husbanklånet. Da dette lånet måtte prioriteres kom vi på etterskudd for å dekke den daglige drift. Opptak av lånet som kom til utbetaling sent 2023 og en økning av husleien på 500 kr for alle per mnd. fra mai, klarte borettslaget å styre mot en bedre likviditet.
-
- Regulering av felleskostnader – Borettslaget fant husleieøkningen nødvendig ved de økte kostnader knyttet til strøm, rentjusteringer mm det å benytte de økte innbetalinger til borettslaget, herunder opptak av lån å forholde seg til budsjettet for 2023. Det ble oppdaget at noen kontrakter ikke dekket borettslagets behov. Nye måtte inngås.
-
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet). Vi måtte inngå en kontrakt for kontroll av brannslanger i tilknytning til garasjeanlegget. 5 års kontrakt inngått. Ifm heiser i blokk A og blokk B/C har vi kontrakt for årlig kontroll av heisene og drift av disse. Det må inngås kontrakt for kontroll ved Norsk Heiskontroll fra 2023 av. Dette er lovregulert. Arbeidet med brøyting og strøing er inngått med Erik Bergh, Rælingen. På dette området er arbeidet utmerket.
Det er merket SAND på 2 grønne kasser hvor det ligger singel og salt i pose/liten bøtte med spade og øsekar i for å kunne spre dette ut selv ved inngangen. Her kan arbeidet bli bedre ved at den enkelte beboer føler et visst ansvar for egen sikkerhet ute vinterstid. Høst og vinter kommer kulden. Det er nødvendig å slå på ovnene på 30 grader for å sikre en viss varme i heisoppgangene. IKKE slå av ovnene i den enkelte etasje. Borettslaget har skiftet 5 lamper i trappeoppgangen til nå. 2 stk. ble skiftet i 2023.
- Området under trappen ved heisdør i blokk B/C er gjort om til et åpent lager for diverse redskaper for bruk ute, hakke, spade, river mm. Arbeidet med å bygge dette rommet ble utført av AKTIVUM. Bra jobb er utført.
- Det ble gjennomført kontroll av vifter i garasjeanlegget i mars 2023. Sulland Ventilasjon sto for dette oppdraget. Langtidskontrakt er inngått.
- Løpende vedlikehold. Vedlikeholdsoppdrag ble gjennomført slik: - klipping av gress på området – AKTIVUM Rælingen ble benyttet. God jobb.
- feiing av garasjeanlegget – AKTIVUM Rælingen ble benyttet. God jobb.
- Sørums elektriske har gjennomført kontroll av sitt ansvarsområde – kontroll av lys og lyspunkter i heiseoppganger og i garasjeanlegg. Vi er fornøyd med dette arbeidet.
- Lørenskog Renhold AS har gjennomført vask av heis, trappeoppganger og rom foran og rundt heisene i den enkelte etasje. De vasker møterommet på forespørsel. Dette faktureres som tillegg. Bra jobbet.
- Kontroll av sprinkelanlegget i borettslaget ble gjennomført av Norsk Brannvernforening i



august 2023. EG Rør gjennomførte en oppdatering av de feil som ble påpekt. Utarbeidet rapport førte til en synfaring av dette arbeidet sent 2023. Det gjenstår kun å bygge/montere en vannslange med sprinkelhode(r) som må tas i 2024. Frist for dette er skriftlig avtalt med Eiendomsgruppen Oslo og satt til 15. Mai 2024. Dette er en del av forliket med utbygger.

- Ny garasjeport anskaffet. Den gamle var utslitt og fjærene var knekket helt av. Nytt fjærsystem ble anskaffet. Ifølge montør ble det opplyst at den skulle kunne tåle 70 000 åpne/lukke prosesser.

- Forsikringsskader
- Det ble identifisert 2 lekkasjeskader fra 2 forskjellige leiligheter – leilighet Bjerkelivegen 33 Synnøve Solem – tidlig i januar 2023 – saken enda ikke avsluttet. Bjerkelivegen 65 Sonja Olsen. Begge leiligheter hadde fått lekkasjeskader fra taket. Usikkert om hva dette kan skyldes. Forsikringssaken i Bjerkelivegen 65 er avsluttet.
- Det har blitt øket bruk av forsamlingsrommet i Blokk C. Det er fast åpent 2 ganger pr mnd. hvor det er kaffe, vafler og kjeks tilgjengelig. Bra tiltak.
- Det er likeledes på initiativ fra beboere opprettet en gågruppe som tar med seg beboere som ønsker dette på gåturer i nabolaget. Tiltaket er velkomment og kan samle opp mot 20 deltagere.
- Styret har ikke gjennomført kontroll av gyngehest og akebakke/skliapparat, kun optisk tilsyn.

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold – ikke i 2023.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen – SOON takst gjennomførte en gjennomgang av bygningsmassen og fremholdt at det ikke ville være nødvendig med store og omfattende vedlikeholdsarbeid i de første 5 år.
- Vedlikeholdsarbeider for årene fremover – må overlates til neste styre.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover – maling av blokk B/C er ett ønske.
- Det som kan være uheldig er at det blant beboere er liten vilje til må bygge opp ett vedlikeholdsfond for denne type arbeider.

Hva et nyoppusset bygg skal bety for de er for noen vanskelig å forstå. Forlikavtalen med Eiendomsgruppen Oslo gav ett strøk på A-blokka. Det er mange som fortsatt ikke er fornøyd med resultatet.

- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Avtale er inngått med HIMAS som kontrollerer det som borettslaget er ansvarlig for. Den enkelte beboer har et ansvar for brannslukningsutrustning innenfor egen dør.
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Avtale om vaktmestertjenester inngått med ATECH – 5 år
- Rettssaker/oppsigelsessaker. Vårt forhold til Eiendomsgruppen OSLO er i bedring. Arbeidet med inngått forlikplan har bidratt til at nødvendige konsultasjoner er bedret.

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?

- Ekstraordinær generalforsamling – ikke avholdt.
- Arbeidssituasjonen i styret har vært vanskelig. Det har vært preget av sterke meningsutvekslinger og liten vilje til å påta seg oppgaver for fellesskapet.
- Beboermøter - 2 beboermøter er gjennomført - i mai og oktober. Trykket har vært på å



fremskaffe forståelse for en økning av husleie ved et manglende grunnlag for rett budsjettering – økte strømkostnader, økte kostnader ved fjernvarme, økte kostnader knyttet til den løpende renteøkninger og justeringer i de fakturaer som kom frem samt informasjon om at borettslaget måtte betale egenandeler dersom det oppsto skader som borettslaget var forpliktet til å dekke.

- Info – rundskriv – beboeravis – hjemmesider. Det er levert ut både elektronisk og papir informasjon om borettslagets situasjon på flere områder. Forsikringer – informasjon om forholdet til EGO. Vi har gjennomført spørreundersøkelse knyttet til brannvarslingsanlegget og beboernes forhold til bl.a brannsikringen av egen leilighet. De fleste skriver at de manglet nok informasjon for hvordan man skal slå av brannalarmen. Det er usikkerhet knyttet til om noen har kontrollert brannslukningsapparatet i egen leilighet. Dette skal gjøres hvert 2dre år.
- I en leilighet er beskyttelsesdekselet for brannrislingsanlegget overmalt. Dette skal ikke kje.
- Brannvernøvelse ble gjennomført våren 2023. Nedre Romerike Brann- og Redningsetat (NRBRE) har også gjennomført en utrykning med sin største stigebil for å se om de kunne nå alle beboere i B og C Blokka. Nå kan eldre beboere i disse blokkene trekke ut på verandaen sin og bli reddet derifra. Det viktigste var imidlertid å få klarhet i hvor stort område av veien langs enden av B blokka og gjesteparkeringen som må båndlegges for deres oppdrag. For alle parter var dette en god erkjennelse av hva som må kreves når og hvis en utbygging i Bjerkelivegen 9 starter. Av eksisterende veidekke kan intet avgis slik dette ble beskrevet av NRBRE.

- Underutvalg
- Dugnad – velferdstiltak – juletreffest – grillfest – pensjonisttilstelninger.
- Det er gjennomført dugnad for utplanting/bepantning av blomster og trær bak B og C blokka.
- Juletreffest ble gjennomført 1 søndag i advent. Risengrynsgrot og saft ble servert på møterom i C-blokka. Godt oppmøte.
- Andre velferdsaktiviteter.
- Bomiljø – trafikkforhold – Ingen trafikale utfordringer
- Vesentlige endringer i regulering – Usikkerhet knyttet til kommende reguleringer av Bjerkelivegen 7
- Omsetning av boliger – omsetningen i 2023 var for de som la ut sine boliger vanskelig.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 15 februar 2024.



Vestre Strøm Residens Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Vestre Strøm Residens Borettslag org.nr. 921673884



Resultatregnskap 2023

Vestre Strøm Residens Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 518 730	3 011 191	3 707 646	6 657 244
Ånnen driftsinntekt	2	0	2 000	0	0
Sum driftsinntekter		4 518 730	3 013 191	3 707 646	6 657 244
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulenttjenester	4	210 326	427 980	211 150	129 599
Kontingenter		15 950	0	11 000	13 000
Rep og vedlikehold	5	614 919	398 444	286 015	455 000
Forsikringer		107 311	98 078	103 500	115 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		384 557	344 956	400 000	440 000
Energi og fyring	6	620 649	737 919	870 000	958 000
Kabel-TV og telefoni		230 221	363 236	278 000	306 000
Driftskostnader	7	173 689	131 648	100 000	140 000
Andre driftskostnader	8	28 830	51 621	88 500	38 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	74	0	0
Sum driftskostnader		2 454 912	2 622 415	2 416 625	2 663 059
Driftsresultat før finansposter		2 063 818	390 775	1 291 021	3 994 185
Finansielle poster					
Finansinntekt		-27	245	1 000	0
Finanskostnad		1 741 386	688 988	1 230 666	2 334 100
Sum finansposter		-1 741 413	-688 743	-1 229 666	-2 334 100
Årsresultat		322 405	-297 967	61 355	1 660 085
Overført til annen egenkapital	12	322 405	-297 967	0	0
Sum disponering		322 405	-297 967	0	0

Resultatrapport 2023 for Vestre Strøm Residens Borettslag



Balanse 31.12.2023

Vestre Strøm Residens Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	148 626 000	148 626 000
Tomt	9, 15	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		89 441	49 618
Kundefordringer		0	27 605
Andre fordringer		519 042	0
Sum fordringer		608 484	77 222
Bankinnskudd, kasse o.l.		645 322	426 947
Skattetrekkkonto	10	14 300	0
Sum omløpsmidler		1 268 106	504 169
SUM EIENDELER		165 479 106	164 715 169

Balanserapport 2023 for Vestre Strøm Residens Borettslag



Balanse 31.12.2023

Vestre Strøm Residens Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	180 000	180 000
Annen egenkapital	12	326 112	3 707
Sum egenkapital		506 112	183 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	56 101 390	58 603 125
IN-Gjeld	13, 15	26 276 938	23 296 875
Borettssinnskudd	14, 15	82 311 000	82 311 000
Sum langsiktig gjeld		164 689 328	164 211 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 668	305 208
Annen kortsiktig gjeld	16	35 998	15 254
Sum kortsiktig gjeld		283 666	320 462
Sum gjeld		164 972 994	164 531 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 479 106	164 715 169

Vestre Strøm Residens Borettslag

Rolf Magne Stein
Styrets leder

Terje Karlung
Styremedlem

Bård Øistein Engelberth
Styremedlem

Gunvor Strandos Granerud
Styremedlem

Balanserapport 2023 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 15 000,- 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 574 352	2 325 053	2 476 980	2 903 802
3602 Ekstraordinære	206 397	0	0	0
3603 Stipulerte renter	1 272	0	0	27 900
3604 Stipulerte avdrag	3 472	0	0	88 362
3611 Andel renter IN	1 214 195	686 138	1 230 666	2 306 200
3612 Andel avdrag IN	0	0	0	1 330 980
3615 Avregning andel renter IN	519 042	0	0	0
Sum felleskostnader	4 518 730	3 011 191	3 707 646	6 657 244

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	2 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	2 000	0	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 750	4 725	6 500	8 000
Forretningsførerhonorar	81 080	80 932	84 650	88 899
Andre forvaltningstjenester	20 405	17 408	20 000	20 000
Juridisk bistand	59 756	259 941	100 000	10 000
Teknisk bistand	3 000	64 974	0	3 000
Annen fremmed tjeneste	41 335	0	0	0
Sum konsulenttjenester	210 326	427 980	211 150	129 599

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	77 854	1 297	30 000	33 000
Vedlikehold VVS	48 318	25 031	17 000	12 000
Vedlikehold elektro	155 355	0	0	120 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 537	18 370	15 500	3 000
Vedlikehold heis	35 101	47 206	37 500	42 000
Vedlikehold garasjer	33 059	21 671	15	30 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	6 000	0
Vedlikehold ventilasjon	2 955	25 350	30 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	249 741	259 518	150 000	200 000
Egenandel forsikringskader	10 000	0	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	614 919	398 444	286 015	455 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	58 863	81 470	112 000	124 000
Fjernvarme	561 786	656 450	758 000	834 000
Sum energi og fyring	620 649	737 919	870 000	958 000



Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	33 205	32 215	40 000	5 000
Renholdstjenester	65 880	66 330	0	62 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	59 125	23 166	60 000	66 000
Gressklipping	15 479	9 938	0	7 000
Sum driftskostnader	173 689	131 648	100 000	140 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	4 105	0	12 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	167	1 000	1 000
Renholdsartikler	263	0	0	1 000
Driftskostnader	0	0	56 000	0
Verktøy og redskaper	1 679	4 399	5 000	1 000
Inventar	0	0	2 000	0
Datautstyr og programvare	0	9 019	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 702	17 303	0	3 000
Kontorrekvisita	8 161	5 553	0	15 000
Lisenser/software	0	1 199	0	0
Aviser, tidsskrifter, bøker	916	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering	0	60	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	1 000
Generalforsamling/årsmøt	4 120	3 799	5 000	6 000
Velferdskostnader	4 484	7 723	0	8 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 000
Sum andre driftskostnader	28 830	51 621	88 500	38 000



Note 9 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
Antatt rest levetid (i antall år)	0	

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 10 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	14 300	0
Sum skattetrekkonto	14 300	0

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 180 000 fordelt på 36 à kr. 5 000.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 707	301 674
Tilført til/fra EK fra årets resultat	322 405	-297 967
Sum opptjent egenkapital 31.12	326 112	3 707



Note 13 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 5 år

Nedbetalt tidligere

-500 000

Nedbetalt i år

21 672

Lånesaldo 31.12

478 328

Beregnet innfrielsesdato: 25.12.2028

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,50%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

81 900 000

Nedbetalt tidligere

23 296 875

Nedbetalt i år

2 980 063

Lånesaldo 31.12

58 603 125

Beregnet innfrielsesdato: 18.04.2049

Andelsaldo 01.01.

23 296 875

Innbetalt IN i perioden

2 980 063

Nedskrevet andelsaldo i perioden

0

Andelsaldo 31.12.

26 276 938

Sum pantegjeld for lån

84 880 063

Sum langsiktig gjeld

56 101 390

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 14 Borettsinnskudd

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



Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	164 689 328	164 211 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	164 211 000	164 211 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	164 211 000	164 211 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	14 300	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	8 460	0
Andre påløpte kostnader	7 612	9 628
Annen kortsiktig gjeld	5 627	5 627
Sum annen kortsiktig gjeld	35 998	15 254



Note 17 Disponible midler


	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	183 707	481 674
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	322 405	-297 967
Opptak langsiktige lån	500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-21 672	0
B. Årets endring i disponible midler	800 733	-297 967
C. Disponible midler 31.12	984 440	183 707
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 268 106	504 169
- Kortsiktig gjeld	283 666	320 462
= Disponible midler 31.12	984 440	183 707



5098 2023 Årsoppgjør.pdf

Navn Dato
Engelberth, Bård Øistein **2024-04-15**

Identifikasjon

 bankID Engelberth, Bård Øistein

Navn Dato
Haslie, Terje **2024-04-12**

Identifikasjon

 bankID Haslie, Terje

Navn Dato
Granerud, Gunvor Strandos **2024-04-15**

Identifikasjon

 bankID Granerud, Gunvor
Strandos

Navn Dato
Stein, Rolf Magne **2024-04-12**

Identifikasjon

 bankID Stein, Rolf Magne



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 322 405. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 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



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

SIGNICAT
CERTIFIED
ELECTRONIC
SIGNATURES



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, 24. april 2024
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
Digitale Signaturer



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/24/2024 13:25:41

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Aud Inger Solhaugen

Fra: Rolf Magne Stein <rolf.m.stein@gmail.com>
Sendt: mandag 11. mars 2024 09:15
Til: Aud Inger Solhaugen
Emne: nytt styre

følgende forslag til valg av representanter til styret og valgkomite på årsmøtet 24. april.

Styreleder: Bård Engelbert (2 år)

Styremedlemmer:

Gunvor Granerud (1 år/ikke på valg)

Tore Arnesen (2 år)

Kjersti Larsstuen (2 år)

Varamedlemmer:

Terje Hasli (1 år/ikke på valg)

Bente Myhre (2 år)

Valgkomite:

Else Marie Simonsen (1 år/ikke på valg)

Kjell Nordløyken (1 år/ikke på valg)

Johan Fredrik Horn (2 år)

Hilsen valgkomiteen

Johan Fredrik Horn/ Else Marie Simonsen/ Kjell Nordløyken



Til årsmøtet i Vestre Strøm Residens borettslag 24. april 2024

Forslagsstillere:

Gunvor Granerud og Kjersti Larsstuen

Forslag til vedtak:

1. Vestre Strøm Residens borettslag melder seg ut av DES-klubben Rælingen.
2. Saken oversendes DES-klubben Rælingen til foreløpig orientering.

Om forslaget:

Som kjent har denne saken vært behandlet på årsmøtet i vårt borettslag tidligere, i tillegg til at det har vært mye muntlig dialog, og korrespondanse mellom flere styreledere og DES-klubben gjennom de årene Vestre Strøm Residens borettslag har eksistert.

Det var enstemmighet i vårt borettslag om at man ønsket utmelding av DES-klubben Rælingen på et tidligere årsmøte.

Som en mellomløsning ble det enighet om en vedtektsendring mellom vårt borettslag og DES-klubben Rælingen på generalforsamlingen deres 25. mai 2022.

Der kom det inn en egen passus om at leilighetene i vårt borettslag kunne selges på det åpne markedet uten prisregulering.

Gjennom perioden som har gått siden siste vedtektsendring opplever vi at leilighetene våre ikke er lette å selge. Dette kan jo sette enkelte i en svært vanskelig og ubehagelig situasjon. Kan det være slik at markedet er mettet for denne type boliger i vår kommune?

Vi har også konferert med DES-Huseby jordet i Lillestrøm kommune for å høre hvordan salget av leilighetene er der. De kan forteller at leilighetene blir solgt, da det er mange interesserte på liste som ønsker å kjøpe leilighet der.



Det har derfor på nytt vært gjort en rundspørring blant beboerne i Vestre Strøm Residens borettslag med spørsmål om utmelding av DES-klubben Rælingen. Det er fortsatt et overveldende flertall som ønsker full fristilling fra DES-klubben Rælingen.

Saken legges derfor fram på årsmøtet i 2024 for behandling.

Rælingen 5. mars 2024

Rælingen 11. april 2024

Behandlet på styremøte 10. april der styret enstemmig anbefaler årsmøtet å stemme JA til forlaget. God begrunnelse er å lese i teksten over.

For styret

Terje Karlung



Til årsmøtet i Vestre Strøm Residens borettslag 24. april 2024

Forslagsstiller:

Terje Karlung

Forslag til vedtak:

1. Endringsforslag til borettslagets vedtekter angående aldersbegrensning på ervervelse av andel i laget fra 55 + til 45 + år
2. Dersom vedtatt oversendes DES-klubben Rælingen til orientering.

Nåværende tekst i vedtekter:

2.3 EIERSKIFTE

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Som andelshavere kan bare godtas personer eldre enn 55 år som er medlemmer av DES-klubben Rælingen.

Når det foreligger særlige forhold kan styret med samtykke av DES-klubben gjøre unntak fra dette. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve - 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Forslag til ny tekst i vedtekter:

2.3 EIERSKIFTE

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Som andelshavere kan bare godtas personer eldre enn 45 år eller fyller 45 år i løpet av året for overtagelsen. som er medlemmer av DES-klubben Rælingen.

Når det foreligger særlige forhold kan styret med samtykke av DES-klubben gjøre unntak fra dette. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve - 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Om forslaget:

Denne saken har ikke vært behandlet på årsmøtet i vårt borettslag tidligere, men det har vært mye muntlig dialog, og korrespondanse mellom flere styreledere.



Gjennom perioden som har gått siden siste vedtektsendring opplever vi at leilighetene våre ikke er lette å selge. Dette kan jo sette enkelte i en svært vanskelig og ubehagelig situasjon. Kan det være slik at markedet er mettet for denne type boliger i vårt nærområde?

En aldersbestemt inngangsbillett på 55 + alder er nok til hinder for en enklere omsetning da denne grensen utelukker mange mulige boligkjøpere som kunne tenke seg å flytte til et roligere miljø med et voksent, men ikke så veldig gammelt klientell.

Siden en utmeldelse av DES-klubben er en noe lengre og mer møysommelig prosess kan en slik vedtektsendring være en enklere og raskere måte å lette på problemet med en litt treg omsetningshastighet på andeler i laget.

Noen har også konferert med DES-Huseby jorder i Lillestrøm kommune for å høre hvordan salget av leilighetene er der. De kan forteller at leilighetene blir solgt, da det er mange interesserte på liste som ønsker å kjøpe leilighet der.

Saken bes fremlegges på årsmøtet i 2024 for behandling.

Rælingen 6. mars 2024

Terje Karlung

*Enstemmig anbefaling fra styremøte 10. april 2024 er at det stemmes **JA** til forslaget og at teksten endres i vedtektene. Med begrunnelse som i teksten over.*

For Styret Terje Karlung



Vedlikeholdsplan for perioden 2024 - 2033

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet i Vestre Strøm Residens Borettslag tar saken om vedlikeholdsplanen til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner at det avsettes nødvendige midler på egen konto i driftsregnskapet fra 2024 som skal dekke behovet for planlagt vedlikehold.
3. Et foreløpig estimat på beløpet er om lag 400 kr pr andel pr måned fra 2024, avhengig av hvilken beregningsmåte som brukes. Årsmøtet godkjenner dette.

Om forslaget:

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033. Behovet for vedlikehold øker med tiden. Det er derfor nødvendig å starte med avsetninger til vedlikeholdet for å holde kostnadene pr enhet på et akseptabelt nivå framover. Det å ha en god plan vil også gjøre det enklere og mer forutsigbart for styret å prioritere tiltakene.

Det vises til dokumentene i saken, og vedlagte vedlikeholdsplan fra Soon Takst AS v/Huseierne.

Rælingen 11. april 2024

*Anbefaling fra enstemmig styre på styremøtet 10. april 2024 er at det **stemmes nei** til forslaget. Begrunnes med at siste år har vært turbulent økonomisk med mange renteendringer og økte kostnader og at saken tas opp ved en senere anledning når forholdene har stabilisert seg.*

For styret Terje Karlung



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8