



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 703 943
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Phuoc Le
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, 13.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 207 264 | 3 851 909 |
| Sum inntekter | | 4 207 264 | 3 851 909 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 159 740 | 159 740 |
| Annen driftskostnad | | 2 810 716 | 2 564 026 |
| Sum kostnader | | 2 970 456 | 2 723 766 |
| Driftsresultat | | 1 236 808 | 1 128 142 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 34 541 | 9 696 |
| Sum finansinntekter | | 34 541 | 9 696 |
| Annen finanskostnad | | 478 020 | 283 939 |
| Sum finanskostnader | | 478 020 | 283 939 |
| Netto finans | | -443 478 | -274 243 |
| Resultat før skattekostnad | | 793 329 | 853 900 |
| Årsresultat | | 793 329 | 853 900 |
| Totalresultat | | 793 329 | 853 900 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 793 329 | 853 900 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 793 329 | 853 900 |



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 | | 227 523 000 | 227 523 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 227 523 000 | 227 523 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 227 523 000 | 227 523 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 838 | 2 908 |
| Andre fordringer | | 284 892 | 582 146 |
| Sum fordringer | | 287 730 | 585 054 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 708 515 | 1 876 552 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 708 515 | 1 876 552 |
| Sum omløpsmidler | | 2 996 245 | 2 461 606 |
| SUM EIENDELER | | 230 519 245 | 229 984 606 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 340 000 | 340 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 340 000 | 340 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 175 255 313 | 174 461 983 |
| Sum opptjent egenkapital | | 175 255 313 | 174 461 983 |
| Sum egenkapital | | 175 595 313 | 174 801 983 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 079 477 | 9 493 988 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 45 232 600 | 45 232 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 54 312 077 | 54 726 588 |
| Sum langsiktig gjeld | | 54 312 077 | 54 726 588 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 80 973 | 2 211 |
| Leverandørgjeld | | 93 831 | 52 589 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 437 051 | 401 234 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 611 855 | 456 035 |
| Sum gjeld | | 54 923 932 | 55 182 623 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 230 519 245 | 229 984 606 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482910

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 703 943
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Phuoc Le
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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 989 703 943
ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 207 264 | 3 851 909 |
| Sum inntekter | | 4 207 264 | 3 851 909 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 159 740 | 159 740 |
| Annen driftskostnad | | 2 810 716 | 2 564 026 |
| Sum kostnader | | 2 970 456 | 2 723 766 |
| Driftsresultat | | 1 236 808 | 1 128 142 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 34 541 | 9 696 |
| Sum finansinntekter | | 34 541 | 9 696 |
| Annen finanskostnad | | 478 020 | 283 939 |
| Sum finanskostnader | | 478 020 | 283 939 |
| Netto finans | | -443 478 | -274 243 |
| Resultat før skattekostnad | | 793 329 | 853 900 |
| Årsresultat | | 793 329 | 853 900 |
| Totalresultat | | 793 329 | 853 900 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 793 329 | 853 900 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 793 329 | 853 900 |



Organisasjonsnr: 989 703 943
ST. EDMUNDS VEI 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 | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 227 523 000 | 227 523 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 227 523 000 | 227 523 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 838 | 2 908 |
| Andre fordringer | | 284 892 | 582 146 |
| Sum fordringer | | 287 730 | 585 054 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 708 515 | 1 876 552 |
| Sum omløpsmidler | | 2 996 245 | 2 461 606 |
| SUM EIENDELER | | 230 519 245 | 229 984 606 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 340 000 | 340 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 340 000 | 340 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 175 255 313 | 174 461 983 |
| Sum opptjent egenkapital | 175 255 313 | 174 461 983 |
| Sum egenkapital | 175 595 313 | 174 801 983 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 079 477 | 9 493 988 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 45 232 600 | 45 232 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 54 312 077 | 54 726 588 |
| Sum langsiktig gjeld | 54 312 077 | 54 726 588 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 80 973 | 2 211 |
| Leverandørgjeld | 93 831 | 52 589 |
| Annen kortsiktig gjeld | 437 051 | 401 234 |
| Sum kortsiktig gjeld | 611 855 | 456 035 |
| Sum gjeld | 54 923 932 | 55 182 623 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 230 519 245 | 229 984 606 |



Organisasjonsnr: 989 703 943
ST. EDMUNDS VEI 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. 5675

St Edmunds Vei Borettslag



Velkommen til årsmøte i St Edmunds Vei 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5675>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å endre parkering for beboere i borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St Edmunds Vei 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.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez, velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Jacob Ramsøy velges.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. 5675 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000

Sak 6

Forslag om å endre parkering for beboere i borettslaget

Forslag fremmet av:

Ellen B Westgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når prosjektet i St Edmundsvei ble bygget var det pga terreng ikke mulig å bygge parkering for alle leiligheter i blokk 33-35. Leilighetene ble solgt med garasje, det var ikke fritt salg av garasjeplass.

Beboere med garasje kan selge eller leie ut til andre beboere. I løpet av de 16 årene forslagsstiller har bodd i borettslaget har det ikke vært noen garasjeplasser til salg og det er flere år siden jeg så oppslag om garasjeplass til leie.

Situasjonen har forverret seg i løpet av de siste årene i forhold til parkering. Reglene i borettslaget er strenge og gjør at man må fjerne bilen etter 3 døgn, og ikke kan parkere igjen før utløpt karantenetid. Reglene for beboere og gjester identiske, men det utgjør antagelig ikke et problem for gjester.

I 2023 har kommunen/bydelen fjernet all gateparkering i området Abbediengen - Hoff. Det finnes nå ingen løsninger i området for oss beboere som ikke har garasje. Beboerparkering finnes ikke i nærheten. Situasjonen er derfor fortvilende.



Etter fjerning av papir containere finnes ca 18 plasser totalt for borettslaget/sameie. På disse plassene står vanligvis maks 3-4 biler. Allikevel kan ikke vi som bor her benytte disse plassene etter utløpt makstid.

Det er ikke uvanlig at beboere i borettslag har mulighet for å kjøpe beboerkort med andre regler enn gjestekort. Mitt forslag er at borettslaget/sameiet innfører beboerkort som gir unntak fra karantenetid. Dette kortet kan eks kun kjøpes ved henvendelse til styret og feks knyttes til ett bilnummer slik at det ikke kan misbrukes. Dette kan ha en kostnad, feks samme kostnad som garasjeleie (i dag, kr 150 pr mnd).

Styrets innstilling

St.Edmunds veis Borettslag er ikke eneeier av parkeringsplassene og disponering av disse foretas i samarbeid med St. Edmunds veis Sameie gjennom Fellessameiet.

Ved utstedelse av beboerkort er vi redd for å miste den unike muligheten vi har i Brl ved til enhver tid å ha tilstrekkelig med gjesteparkeringsplasser. Parkeringsreglene ble for øvrig også endret, til beboernes beste, ved at det nå likestilles med gjester med hensyn til parkeringens lengde. Vi er også engstelige for at vi, ved fast parkering på de utvendige parkeringsplassene, vil oppleve at bilene vil bli stående på samme plass i lengre tid og dermed hindre vedlikehold og brøyting av plassene.

Parkering for beboerne i Brl er meget god i garasjeanleggene og det har vært mange muligheter for leie av plasser. Det er imidlertid viktig at man er proaktiv og følger godt med når plasser legges ut for leie. En henvendelse på VIBBO om ønske av plass kan være et godt alternativ.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Det innføres ett beboerkort for parkering på borettslagets/sameiets parkeringsplasser. Med beboerkort er man unntatt fra karantenetid, ellers skal parkeringsregler følges. Beboerkort utstedes etter søknad til styret. Beboer betaler en avgift for beboerkort. Størrelsen på avgiften, hvor ofte kortet må fornyes og hvordan avgiften faktureres bestemmes av styret.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre i St. Edmunds vei Borettslag:

Styreleder Anders Larmerud På valg i 2024

Styremedlem Vidar Neshagen På valg i 2024

Styremedlem Safura Evani Abdiha På valg i 2024

Styremedlem Ina Tvervåg Mikaelson På valg i 2025

Styremedlem Per David Borenstein På valg i 2025

Valgkomiteens innstilling på 1 ny styreleder og 2 nye styremedlemmer for 2 år:

Anders Larmerud gjenvalg for 2 år til styreleder

Vidar Neshagen gjenvalg for 2 år til styremedlem

Safura Evani Abdiha gjenvalg for 2 år til styremedlem



Med hilsen
Berthe Engholmen
Valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Larmerud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Safura Evani Abdiha
- Vidar Neshagen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|-------------|
| Leder | Anders Larmerud | 2022 - 2024 |
| Styremedlem | Per David Borenstein | 2023 - 2025 |
| Styremedlem | Safura Evani-Abdiha | 2022 - 2024 |
| Styremedlem | Ina Tvervåg Mikalsen | 2023 - 2025 |
| Styremedlem | Vidar Ødegård Neshagen | 2022 - 2024 |

Valgkomiteen

Berthe Engholmen 2023 - 2024

Kontaktinformasjon

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 St Edmunds Vei Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

St Edmunds Vei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989703943, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 473 475

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.

St Edmunds Vei 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt i alt 5 styremøter i perioden. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt den 11. mai, med stemmeperiode 11. mai kl. 09:00 - 14. mai kl. 09:00. Protokollen ligger på Vibbo.

Av saker som er behandlet på styremøtene kan nevnes:

- ✓ Konstituering og fordeling av arbeidsoppgaver i styret
- ✓ Økonomi
- ✓ Ombygging av el-bil ladere
- ✓ Forsikringsavtaler
- ✓ Utvendige arbeider
- ✓ Ventilasjon
- ✓ Papircontainere
- ✓ Dugnad
- ✓ Budsjett
- ✓ Samarbeid med Sameiet via Fellessameiet.

Økonomi:

Økonomien til borettslaget var ved årsskiftet tilfredsstillende. Styret har budsjettert med de forventede prisøkningene som er generelt for året 2024, så håper vi det er tilstrekkelig for å holde balanse mellom inntekter og utgifter.

Litt tidlig å vite om de generelle prisøkningene er nok, eller om det kommer ytterligere prisøkninger utover året.

Styret følger jevnlig med, og har løpende dialog med OBOS sentralt.

Det vises for øvrig til vedlagte regnskap fra 2023 med noter.

Heis:

Vedlikehold- og service på heisene, har vært gjennomført etter plan og oppdukkende behov. Som nevnt må vi fortsatt være oppmerksomme på fremtidige oppgraderinger - tatt heisenes alder og tilgjengelige automatikk etc. i betraktning.

Det er viktig at det holdes rent for grus og sand i tersklene/føringsskinnene til heisdørene. Renholder er gjort spesielt oppmerksom på dette.

Serviceavtaler:

Serviceavtalene blir vurdert jevnlig ut fra økonomiske og kvalitetsmessige kriterier. Vi har ikke funnet det nødvendig å endre serviceporteføljen i 2023. Styret har imidlertid innhentet tilbud fra alternative leverandører på gartnertjenester, og vil sammen med styret i Fellessameiet se på om det bør foretas en utskiftning av leverandør på gartnertjenester.



Forsikringer:

Borettslaget er forsikret hos If gjennom Obos. Forsikringen inkluderer bygningsforsikring, ansvarforsikring og personforsikring ved organisert dugnad. Det er viktig at beboer selv sørger for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre da dette ikke dekkes av borettslagets forsikring. Styret vil innhente alternative tilbud på forsikring gjennom Obos.

Ventilasjon:

Fellesventilasjon - service:

Vi hentet tilbud for rens av ventilasjonskanaler hos KBS AS. Det viste seg at omfanget av arbeidet er stort. De må inn i hver enkelt leilighet for å kunne utføre jobben. Videre må tilgangen til leilighetene koordineres slik at alle andeler som er på samme aggregat får kanal rens samtidig. Kostnaden blir veldig høyt. Tilbudet fra KSB var Kr. 88 000,- per aggregat, Kr. 352 000 eks mva. for alle aggregatene. Prisen inkluderte rens av avtrekkskanaler, aggregat og støvtørking av avtrekksventiler innvendig. Styret bestemte å ikke utføre arbeidet denne gangen og istedet prioritere andre vedlikeholdsoppgaver.

Fra KSB angående kanal rens:

«Det er veldig vanskelig å si noe om når en skal ta rens av kanaler, men generelt så er det mellom 10-15 år på avtrekks kanaler. Tilluft er det sjelden enn trenger å ta rens på»

KBS AS har utført rens av filter i hoved aggregatene.

«Fremmed» matlukt i leilighetene i oppgang 27:

Det er i løpet av året foretatt grundige undersøkelser med hensyn til kartlegging av årsak, derav spørsmål til samtlige beboere om hvilken type ventilator som er benyttet ved eventuelle moderniseringer. Det er også foretatt testing av samtlige ventilatorer med sitronspray. Det er ikke funnet avvik av noe slag. KBS har montert kullfilter i aggregatet, skiftet pakninger på aggregatdører og gått over samtlige skjøter i kryssveksleren. Vi har p.t. ikke kommet noe nærmere en løsning. Arbeidet fortsetter.

Nye papircontainere:

Nye avfallsbrønner for papp/papir ble montert i slutten av året og de fungerer meget bra. Det er avtalt med renovasjonsetaten at disse tømmes annenhver torsdag. De gamle grønne er fjernet og plassen vil bli oppgradert til parkering i løpet av våren. Området rundt de nye containerne vil bli ferdigstilt under dugnaden.

Integrert ventilasjon i nye koketopper:

Vi henvendte oss for noen år siden, til Sintef for å få en uttalelse om utfordringer ved installering av integrert ventilasjon i koketopper. Vi ble lovet et svar på dette etter at Sintef hadde foretatt en utprøving. Til tross for purring har vi ikke mottatt noe svar.



Utbedring utendørs:

Nødvendig vedlikehold er utført. Det gjenstår fortsatt noen få utbedringer av plattinger.

Kontakt med beboerne:

All informasjon fra styret, deriblant innkalling til Generalforsamling, sendes elektronisk. Gi beskjed hvis dere endrer e-postadresse eller mobilnummer til OBOS. Alle i Borettslaget har nå tilgang til Vibbo. Her er det mye viktig informasjon knyttet til borettslagets leverandører, hvem som gjør hva i borettslaget, samt nyheter og nyhetsbrev. Styret mottar mange henvendelser fra beboerne. Bruk styrets epostadresse stedmundsvei@styrerommet.no hvis dere vil komme i kontakt med styret. Vi ber om at dere først søker på Vibbo, under temaer, hvor dere kan finne svar på det dere lurer på.

Dugnadene vår og høst har vist seg å være gode kontaktpunkter. Vi ble også bedt til julegrantenning i Sameiet. Dette var et meget godt initiativ og vi vil sammen med Sameiet forsøke å få til oppsetting av juletre på plenen ved utemøblene mot barnehagen.

Energi – Strøm:

Oppgradering av ladeanlegg i garasjer

På bakgrunn av flere hendelser med strømbrudd besluttet styret i 2022 en gjennomgang av ladeanlegget i begge bygg i borettslaget via elektriker Hans Becker. Der konkluderte man at det var en risiko for overbelastning av ladeanlegget, grunnet antallet nyinstallerte ladestasjoner. For å regulere strømmen innenfor makskapasiteten til sikringene, har Hans Becker i samråd med DEFA (leverandør av ladebokser) oppgradert til smartstyring av ladeanlegget slik at sikringene ikke skal utløses. Dette arbeidet ble fullført i 2023.

Avregning felleskostnader strøm, gass og varmtvann

Vår leverandør Assemblin har utført årlig kontroll av gassanlegg i alle leiligheter som har installert gasspeis. Det ble samtidig utført avlesing av gassmålere som er en del av avregningen fra Techem. Vår leverandør Techem har også utført avlesing av alle målere i borettslaget. Målere til installerte elbilladere er blitt manuelt avlest av Techem i egne skap i garasjeanlegget og dette danner grunnlaget for avregningen for hver leilighet. Avregning 2023 sendes ut fra OBOS. Hvis nødvendig vil OBOS foreslå justering av A-konto beløp for hver leilighet som en konsekvens av forbruket i 2023.

TV og bredbånd

Siden april 2022 har borettslaget hatt Telenor Frihet M som del av fellesavtalen. Produktet innebærer et mer fleksibelt tilbud som gir den enkelte andelseier mulighet til å velge fritt mellom TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet. Endringer foretas ved å logge inn på «mine sider» på hjemmesiden til Telenor. Styret har i 2023, sammen med styret i sameiet, vurdert tilbud på fiber fra GlobalConnect. Styret mottok imidlertid aldri en tilfredsstillende plan fra GlobalConnect på hvordan nødvendige tilkoblingsarbeider ville bli gjennomført, hverken utvendig eller innvendig i de enkelte leilighetene. Etter styrets oppfatning var betingelsene til GlobalConnect heller ikke akseptable.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr. 2 384 390 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 660 000 til normalt vedlikehold.

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.

Forsikring

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

Lån

St Edmunds Vei Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 755AT-PI6WF-JE40Q-3Y4WH-HA38V-1100T



ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675

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. | | 2 005 571 | 1 640 144 | 2 005 571 | 2 384 390 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 793 329 | 853 900 | 872 260 | 414 260 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -414 511 | -485 487 | -452 000 | -407 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | 0 | -2 985 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 378 818 | 365 428 | 420 260 | 7 260 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 384 390 | 2 005 571 | 2 425 831 | 2 391 650 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 2 996 245 | 2 461 606 |
| Kortsiktig gjeld | | -611 855 | -456 035 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 384 390 | 2 005 571 |

ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 892 516 | 769 969 | 791 436 | 918 252 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 309 116 | 3 071 320 | 3 113 564 | 3 113 748 |
| Andre inntekter | 3 | 5 632 | 7 635 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 207 264 | 3 848 924 | 3 905 000 | 4 032 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 740 | -19 740 | -19 740 | -19 740 |
| Styrehonorar | 5 | -140 000 | -140 000 | -140 000 | -140 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 828 | -9 325 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -120 878 | -116 213 | -120 000 | -128 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -12 125 | -7 605 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -529 778 | -649 966 | -560 000 | -660 000 |
| Forsikringer | | -222 458 | -202 747 | -223 000 | -241 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -580 305 | -440 378 | -364 000 | -659 000 |
| Kostnader sameie | 21 | -666 368 | -496 055 | -513 000 | -513 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -397 344 | -368 412 | -395 000 | -447 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -271 633 | -273 326 | -311 000 | -291 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 970 456 | -2 723 766 | -2 665 740 | -3 118 740 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 236 808 | 1 125 157 | 1 239 260 | 913 260 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 2 985 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 236 808 | 1 128 142 | 1 239 260 | 913 260 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 34 541 | 9 696 | 5 000 | 30 000 |
| Finanskostnader | 12 | -478 020 | -283 939 | -372 000 | -529 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -443 478 | -274 243 | -367 000 | -499 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 793 329 | 853 900 | 872 260 | 414 260 |

Overføringer:

Til annen egenkapital 793 329 853 900

ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675

**BALANSE**

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 194 692 000 | 194 692 000 |
| Tomt | | 32 831 000 | 32 831 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 227 523 000 | 227 523 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 1 155 | 1 000 |
| Kundefordringer | | 2 838 | 2 908 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 158 573 | 96 153 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 7 586 | 149 350 |
| Energiavregning | 18 | 117 578 | 335 643 |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg | 21 | 267 967 | 338 591 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 243 309 | 666 382 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 197 238 | 871 578 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 996 245 | 2 461 606 |
| SUM EIENDELER | | 230 519 245 | 229 984 606 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 68 * 5 000 | | 340 000 | 340 000 |
| Annen egenkapital | 15 | 175 255 313 | 174 461 983 |
| SUM EGENKAPITAL | | 175 595 313 | 174 801 983 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 9 079 477 | 9 493 988 |
| Borettsinnskudd | 17 | 45 232 600 | 45 232 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 54 312 077 | 54 726 588 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 112 793 | 62 643 |
| Leverandørgjeld | | 93 831 | 52 589 |
| Påløpte renter | | 47 526 | 2 211 |
| Påløpte avdrag | | 33 447 | 0 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | 21 | 267 967 | 338 591 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 56 290 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 611 855 | 456 035 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 230 519 245 | 229 984 606 |
| Pantstillelse | 20 | 227 523 000 | 227 523 000 |
| Garantiansvar | 21 | 401 951 | 507 887 |



Oslo, 22.03.2024
Styret i St. Edmunds Vei Borettslag

Anders Larmerud/s/

Per David Borenstein/s/ Safura Evani-abdiha/s/

Ina Tvervåg Mikalsen/s/

Vidar Ødegård Neshagen /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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 inntektføres 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.

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 | 2 612 112 |
| Kabel tv/bredbånd | 397 392 |
| Eiendomsskatt | 195 212 |
| Garasje | 104 400 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 868 950 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 23 566 |
| Overført til kapitalkostnader | -892 516 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 309 116 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Avregning, 2022 (inntektsført) | 632 |
| Utfakturert installasjon elbil lader | 5 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 5 632 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -19 740 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 680, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 828.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 125 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -12 125 |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -68 303 |
| Drift/vedlikehold elektro | -136 400 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 399 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -88 380 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -24 165 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -186 796 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -24 335 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -529 778 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -195 293 |
| Vann- og avløpsavgift | -385 012 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -580 305 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -10 363 |
| Vaktmestertjenester | -125 340 |
| Renhold ved firmaer | -111 602 |
| Andre fremmede tjenester | -13 879 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 680 |
| Andre kontorkostnader | -53 |
| Bank- og kortgebyr | -3 074 |
| Velferdskostnader | -642 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -271 633 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 521 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 25 660 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 419 |
| Andre renteinntekter | 1 941 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 34 541 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -478 005 |
| Andre rentekostnader | -15 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -478 020 |

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

| | |
|----------------------|--------------------|
| Tilgang 2006 | 38 734 598 |
| Tilgang 2007 | 137 772 865 |
| Tilgang 2008 | 18 184 537 |
| SUM BYGNINGER | 194 692 000 |

Tomten ble kjøpt i 2008 (ref skjøte). Tomteverdi er skilt ut i 2010

Gnr.31/bnr.473 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto, IN | 7 586 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 7 586 |

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | 95 877 554 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 163 579 647 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -84 201 888 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 175 255 313 |

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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Opprinnelig 2011 | -182 290 400 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 9 216 765 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 414 511 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 163 579 647 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| | -9 079 477 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -9 079 477 |
|------------------------------------|-------------------|

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2013.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Overført fra utbygger 2006 | -3 721 148 |
| Overført fra utbygger 2007 | -4 107 903 |
| Overført fra utbygger 2008 | -37 403 550 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -45 232 600 |

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 024 791 |
| SUM INNETEKTER | -1 024 791 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|------------------|
| Techem | 47 205 |
| Fjernvarme | 919 576 |
| Strøm | 175 588 |
| SUM KOSTNADER | 1 142 369 |

SUM ENERGIAVREGNING**117 578**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Skyldig, St.Edmunds vei Fellessameie | -56 290 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -56 290 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 45 232 600 |
| Pantelån | 9 079 477 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 79 377 759 |
| TOTALT | 133 689 836 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 194 692 000 |
| Tomt | 32 831 000 |
| TOTALT | 227 523 000 |

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 66,67 % av St.Edmunds vei Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie, og utgjør kr. 401 951.

Selskapets andel i St. Edmunds vei Fellessameie vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene i St. Edmunds vei Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2302453. 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 **pr. 30.09. og 30.03** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 5675 Selskapsnavn: St Edmunds Vei Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, Martin Hernandez, velges som digital møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Jacob Ramsøy velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000

- For
 Mot

Sak 6 Forslag om å endre parkering for beboere i borettslaget

Det innføres ett beboerkort for parkering på borettslagets/sameiets parkeringsplasser. Med beboerkort er man unntatt fra karantenetid, ellers skal parkeringsregler følges. Beboerkort utstedes etter søknad til styret. Beboer betaler en avgift for beboerkort. Størrelsen på avgiften, hvor ofte kortet må fornyes og hvordan avgiften faktureres bestemmes av styret.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Anders Larmerud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Safura Evani Abdiha
 Vidar Neshagen



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.