



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 084 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950084545

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 458 886	24 340 437
Sum inntekter		24 458 886	24 340 437
Kostnader			
Lønnskostnad		496 335	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		327 750	307 629
Annen driftskostnad		18 514 439	13 078 806
Sum kostnader		19 338 524	13 842 835
Driftsresultat		5 120 361	10 497 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		237 213	113 172
Sum finansinntekter		237 213	113 172
Annen finanskostnad		5 574 499	4 698 442
Sum finanskostnader		5 574 499	4 698 442
Netto finans		-5 337 286	-4 585 270
Resultat før skattekostnad		-216 924	5 912 332
Årsresultat		-216 924	5 912 332
Totalresultat		-216 924	5 912 332
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 924	5 912 332
Sum overføringer og disponeringer		-216 924	5 912 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 496 178	58 757 510
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		478 112	705 258
Sum varige driftsmidler		58 974 290	59 462 768
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer		702 390	597 095
Sum finansielle anleggsmidler		703 490	598 195
Sum anleggsmidler		59 677 780	60 060 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		189	460
Andre fordringer		1 102 169	1 178 824
Sum fordringer		1 102 358	1 179 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 212 447	7 628 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 212 447	7 628 085
Sum omløpsmidler		6 314 805	8 807 369
SUM EIENDELER		65 992 585	68 868 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 800	38 800
Sum innskutt egenkapital		38 800	38 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		39 091 145	38 874 220
Sum opptjent egenkapital		-39 091 145	-38 874 220
Sum egenkapital		-39 052 345	-38 835 420
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 228 742	103 586 137
Øvrig langsiktig gjeld		2 308 646	2 225 964
Sum annen langsiktig gjeld		103 537 388	105 812 101
Sum langsiktig gjeld		103 537 388	105 812 101
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 147	682 700
Leverandørgjeld		962 110	908 886
Annen kortsiktig gjeld		515 284	300 066
Sum kortsiktig gjeld		1 507 542	1 891 652
Sum gjeld		105 044 930	107 703 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 992 585	68 868 332



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 463280

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 084 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 950 084 545
VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 458 886	24 340 437
Sum inntekter		24 458 886	24 340 437
Kostnader			
Lønnskostnad		496 335	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		327 750	307 629
Annen driftskostnad		18 514 439	13 078 806
Sum kostnader		19 338 524	13 842 835
Driftsresultat		5 120 361	10 497 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		237 213	113 172
Sum finansinntekter		237 213	113 172
Annen finanskostnad		5 574 499	4 698 442
Sum finanskostnader		5 574 499	4 698 442
Netto finans		-5 337 286	-4 585 270
Resultat før skattekostnad		-216 924	5 912 332
Årsresultat		-216 924	5 912 332
Totalresultat		-216 924	5 912 332
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 924	5 912 332
Sum overføringer og disponeringer		-216 924	5 912 332



Organisasjonsnr: 950 084 545
VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 496 178	58 757 510
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		478 112	705 258
Sum varige driftsmidler		58 974 290	59 462 768
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer		702 390	597 095
Sum finansielle anleggsmidler		703 490	598 195
Sum anleggsmidler		59 677 780	60 060 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		189	460
Andre fordringer		1 102 169	1 178 824
Sum fordringer		1 102 358	1 179 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 212 447	7 628 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 212 447	7 628 085
Sum omløpsmidler		6 314 805	8 807 369
SUM EIENDELER		65 992 585	68 868 332
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	38 800	38 800
Sum innskutt egenkapital	38 800	38 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	39 091 145	38 874 220
Sum opptjent egenkapital	-39 091 145	-38 874 220
Sum egenkapital	-39 052 345	-38 835 420
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 228 742	103 586 137
Øvrig langsiktig gjeld	2 308 646	2 225 964
Sum annen langsiktig gjeld	103 537 388	105 812 101
Sum langsiktig gjeld	103 537 388	105 812 101
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 147	682 700
Leverandørgjeld	962 110	908 886
Annen kortsiktig gjeld	515 284	300 066
Sum kortsiktig gjeld	1 507 542	1 891 652
Sum gjeld	105 044 930	107 703 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	65 992 585	68 868 332



Organisasjonsnr: 950 084 545
VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 122

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Generalforsamlingen starter kl. 18, med registrering fra kl. 17:30. Møt opp i tide, slik at vi kan starte møtet presis. Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppussing av inngangsparti
7. Avvikle ordningen med betalingsoblat i sykkelskur
8. Utbedring av vanntrykk og -temperatur
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VETLANDSVEIEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lillian Slaaen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere og fullmaktshavere i møtet er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

- 1. 0122 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf
- 2. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6

Oppussing av inngangsparti

Forslag fremmet av:
Carina Hallangen, Vetlandsveien 81 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av inngangspartiene i borettslaget har synlige tegn på forfall, inkludert mulige sprekker i betong, avskallet murpuss og avflakket maling. Dette påvirker både estetikk, vedlikeholdsstandard og potensielt også verdien på eiendommene. Det foreslås derfor en oppgradering av inngangspartiene for å sikre et mer helhetlig og velholdt uttrykk i borettslaget.

Styrets innstilling



Styret er allerede i gang med å innhente tilbud på dette, behovet har vi vært klar over i lang tid, men har vært nødt til å prioritere dette ned av økonomiske årsaker. Vi ser hvor store kostnadene estimeres til å være, og om vi eventuelt kan klare å starte med noe innenfor det vi har tilgjengelig av arbeidskapital.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å vurdere tilbudene og beslutte gjennomføring innenfor en økonomisk ramme som sikrer kostnadseffektivitet.

Sak 7

Avvikle ordningen med betalingsoblat i sykkelskur

Forslag fremmet av:

Ivar Gisleberg, Vetlandsveien 83 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avvikle betaling av sykler som står i sykkelboder.

Styrets innstilling

Ordningen med betalingsoblat i sykkelskurene (kr 200 per år per sykkel) er innført på bakgrunn av jevnlig klager på at det er fullt og ufremkommelig i skurene. Vi har forsøkt å få ryddet opp, slik at skurene skal være ryddige og enkle å bruke, uten at dette har hjulpet. Det står mange sykler i skurene som ikke benyttes jevnlig. Samme ordning med betaling har de for eksempel også i Oppsal Borettslag. Vi har allerede utført flere oppryddinger i sykkelskurene, hvor vi har dekket overtidskostnad for vaktmester for bistand, og synes ikke at det er rett at verken han eller styret skal måtte bruke mye tid på fjerning av sykler fra skurene jevnlig. Oblatordningen vil i det minste gjøre det mulig med effektiv rydding i skurene.

Innføringen av betaling er ikke innført som straff for de som bruker skurene, men for at dette forhåpentligvis skal gjøre det ryddigere og enklere for de som benytter sykkel jevnlig som fremkomstmiddel. Vi har totalt syv sykkelskur fordelt på 15 blokker, og er avhengig av at den enkelte kritisk vurderer nødvendigheten av å plassere sykkel i skur opp mot hvor hyppig sykkelen brukes. Et eget betalingsoblat for parkering tror vi også vil skape økt bevissthet rundt dette.

Dersom forslaget oppnår flertall, vil styret for ordens skyld opplyse om at de ikke lenger vil være rette instans for klager når skurene er fulle og ufremkommelige.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Avvikle betaling av sykler som står i sykkelboder.



Sak 8

Utbedring av vanntrykk og -temperatur

Forslag fremmet av:

Emil Kjelsrud, Vetlandsveien 95 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere i borettslaget opplever vedvarende problemer med svært variabelt vanntrykk og temperatur på vann. Dette gjelder spesielt morgen og kveld. Problemet skaper ulemper i daglig bruk, inkludert dusjing, oppvask og klesvask.

Felles vann- og varmeanlegg jobbet med for få år siden ifm. våtromsoppgradering, og det er derfor viktig å undersøke hvorfor disse problemene oppstår og sikre at anlegget fungerer som det skal. Tidligere henvendelser til styret har ikke ført til varige løsninger, og derfor fremmes saken til generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er innstilte på å gjøre et nytt forsøk på å finne ut av dette. Vi er kjent med at trykket har vært dårlig, spesielt i Vetlandsveien 95, men undersøkelser har ikke gitt klare svar. Vi er ikke kjent med at dette har vært et vedvarende problem andre steder i borettslaget (kun noe forbigående ifm arbeid på kommunal ledning). Vi finner ikke feil på eget anlegg som samsvarer med problemene, vi ser heller ikke at dette nødvendigvis har sammenheng med rørrehabiliteringen. Det vi imidlertid har fått kjennskap til, er at 95 er koblet på en annen vannledning enn øvrige blokker, med levering av vann fra kommunal ledning nedenfor blokka, mens øvrige får fra ledning som ligger lenger opp. Det er ikke sikkert at dette har betydning. Vi innhenter gjerne mer kompetanse/bistand på dette, slik at vi forhåpentligvis kan finne ut og utbedre dette.

Styret har mandat til å besørge dette utbedret uten å legge dette frem som forslag for ny generalforsamling. Informasjon om funn og fremdrift vil bli videreformidlet.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å: 1. Iverksette en teknisk gjennomgang av felles vann- og varmeanlegg for å identifisere årsaken til de ustabile forholdene. 2. Innhente tilbud fra relevante fagfolk, rørleggere eller ev. leverandører av anlegget, for eventuelle nødvendige utbedringer. 3. Informere beboerne om resultatene av undersøkelsen og fremme forslag for videre tiltak.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har ikke vært regulert på flere år. I henhold til informasjon fra OBOS, var snittet per boenhet kr 1 192 i 2023 (dette gjelder for boligselskap med flere enn 250 boliger).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 485 000 (dette utgjør et snitt på kr 1 250 per boenhet).



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 485 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kaltrina Cimili
- Hilde Marie Rekstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sondre Klingberg
- Stein Joar MelleMBERGET

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lillian Slaaen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sondre Klingberg



Styrets årsrapport

12 styremøter er avholdt siden siste generalforsamling.

Renhold

Styret har valgt å si opp eksisterende avtale om vask av fellesarealer og inngått ny avtale med Øko-Rent. Øko-Rent har vasket i boretslaget tidligere, og er en del av firmaene som Oppsal Vaktmestersentral har rammeavtale med. Vi ser frem til samarbeidet, som starter 01.06.2025.

Ladeanlegg for biler

Vi fikk omsøkt allerede innvilget tilskudd fra Klimaetaten (50 % støtte), samt signert avtale med Bluetec om nytt ladeanlegg til biler. Arbeidet startet etter sommeren i fjor, og var ferdigstilt i desember. Arbeidet gikk fint i henhold til fremdriftsplan, og vi er fornøyd med arbeidet som er utført. Anlegget ser ut til å fungere som det skal, og vi opplever også at vi har fått god støtte og hjelp til feilsøk i de få tilfellene vi har hatt behov for det.

Sår i grøntareal etter graving vil bli utbedret sommeren 2025.

Utfasing av gamle strømstolper

Under arbeidet med utvidelse av ladeanlegget, kom det for en dag at de gamle strømstolpene på parkeringsplassene var utdaterte. Det var gamle kabler til disse, strømtilførselen var lav og det manglet jordfeilbryter. Stolpene var ikke i tråd med forskrifter for el-anlegg, og strømtilførsel ble derfor fjernet i forbindelse med gravearbeidene. Vi har ikke planer om å erstatte disse, og vil vurdere behovet og mulighetene for å installere noen få nye strømstolper samlet på egnet sted.

Gamle stolper blir fjernet sommeren 2025.

Installering av fiber fra Telenor

Prosjektet med installering av fiber ble fullført sensommeren 2024. I noen leiligheter var det ikke mulig å oppnå kontakt med eier (sykehjem etc), vi satt derfor igjen med noen få leiligheter hvor installasjonen ikke ble fullført. Nå skal så godt som alle være i orden, og mangler det noen nå, bestilles det enkeltvis opp montering.

Markiser

Arbeidet med opprydding i gamle og slitne markiser startet i fjor sommer, etter at styret mottok klager på at dette flere steder skjemmet fasaden. Dette arbeidet fortsetter i år, vil vil at fasaden vår skal gi et godt helhetsinntrykk, og dette gjelder også markiser.

Sykler

Vi har i flere omganger foretatt opprydding av sykler, både i kjellere og i sykkelskur. Vi mottar jevnlig klager fra beboere på at det er ufremkommelig i både kjellere og skur. Vi bruker uforholdsmessig mye tid på å følge opp dette. I løpet av de to siste årene, har anslagvis 250-270 sykler blitt levert videre til skolekorpsets loppemarked. Ingen av syklene som er levert videre har stått lagret mindre enn et år. Styret opplever at oblatordningen fungerer, og at dette gjør det mulig å fjerne sykler som åpenbart ikke er i bruk.

Fra og med denne våren, innførte styret ordning med betalingsoblat i sykkelskurene. Ikke som straff, men som nok et ledd i å prøve å lage orden i skurene. Noen skur er verre enn andre, men med tanke på at vi har syv skur på 15 blokker, så er vi avhengige av at kun sykler som er i daglig bruk parkeres her.

Samarbeid med Oppsal Vaktmestersentral

Vi har deltatt på flere møter med oppsal Vaktmestersentral. Det er i hovedsak to saker som har fått mye oppmerksomhet:



- Oppsigelse av tidligere daglig leder, med på følgende arbeidsrettssak, som endte med forlik i Tingretten.
- Diskusjoner om hvilken foretaksform sentralen skal ha, og avslutning av det nyopprettede håndverkscenteret under sentralen, som ikke var økonomisk levedyktig.

Vi opplever dialogen med både ansatte, ledelse og styre i vaktmestersentralen som konstruktiv og god, og benytter anledningen til å skryte av vår faste vaktmester Morten. Han står på og gir av seg selv til både styret og beboere, stiller alltid opp når vi har behov for det, og er til uvurderlig hjelp for styret. Vi nevner også her, at Morten også er beboer i borettslaget. Det skal han få lov til å være, uten å måtte svare på jobbspørsmål etter ordinær arbeidstid og i helger/ferier. Det er nok veldig lett å si "kan jeg bare spørre deg om en liten ting?", men slike henvendelser *skal* sendes til vaktmestersentralen eller styret. Respekter Mortens fritid og privatliv, han er ikke ansatt av styret, men av Oppsal Vaktmestersentral, med fast arbeidstid.

Oppfølging av utvidet 5-års garanti etter rør- og baderomsrehabilitering

Flere ekspansjonstanker i undersentralene er skiftet ut.

Vi har en pågående reklamasjonssak mot produsent av termostater på bad, etter tre branntilløp på kort tid i fjor sommer/høst.

I fjor vår, før reklamasjonsfristen utløp, hadde vi lekkasje på et rør i Vetlandsveien 87 B. Sans Bygg kom oss ikke i møte på utbedring, til tross for at dette var dekket av garantien, og vi ble henvist til eget forsikringsselskap. På grunn av sakens alvor og behov for akutt utbedring, brukte vi vaktmestersentralens rørlegger for utbedring. Undersøkelsene avdekket manglende branntetting i etasjeskillet, og med bakgrunn i mange klager på luktsmitte mellom leiligheter, igangsatte vi egne undersøkelser, først og fremst i leiligheter hvor det hadde vært klager på lukt. Vi engasjerte egen rørlegger, som sammen med OBOS Prosjekt foretok befaring av elleve leiligheter. Av disse utpekte fem seg som svært mangelfulle hva kom til rørtetting og branntetting. På bakgrunn av de alvorlige forholdene som ble avdekket, gikk Sans Bygg med på å befare disse fem leilighetene på nytt, for å se på alternativer for utbedring.

På dette tidspunkt hadde dialogen med Sans Bygg vært lite konstruktiv. Selv om vi får god oppfølging av OBOS Prosjekt, valgte styret å få advokatbistand, for å være sikker på at våre interesser ble tilstrekkelig ivaretatt. Kontrakten vi har med Sans Bygg er omfattende, og vi valgte derfor en advokat som ble anbefalt med tanke på eiendom og entreprise.

Etter flere henvendelser fra styret til Sans Bygg, gikk de med på å befare ytterligere leiligheter, for å avdekke om dette var en seriefeil, eller kun gjaldt noen få leiligheter. Drøyt 120 leiligheter er undersøkt etter dette, hvor både OBOS Prosjekt og Sans Bygg har deltatt. Noen feil er avdekket, men heldigvis ikke i samme skala som ved befaring av de første elleve leilighetene. Sans Bygg har erkjent alvorligheten i dette, og bistår oss nå på en måte vi finner tilfredsstillende.

Vifter på ventilasjonskanalene

Styret har behandlet flere klager på matlukt mellom leilighetene, samt støy fra mulige vifter på ventilasjonskanalene. Vi benytter anledningen til å minne om at det ikke er tillatt med elektriske avtrekksvifter montert på kanaler på kjøkken og bad.

Søppel i kjellere og i barnevognrom

Det brukes mye tid på å behandle klager på søppel og etterlatte gjenstander. Dette skaper også frustrasjon hos vaktmester, som ikke får gjort jobben sin, fordi kjellere tidvis er ufremkommelige. Vi betaler overtid for vaktmester, som får jobben med å fjerne det den enkelte selv skulle kjørt til nærmeste avfallsstasjon. Her er det stadig rom for forbedringer.

Utbedring av takrenner



Vi engasjerte blikkenslager med lift i fjor sommer, som utbedret en del lekkasjepunkter på takrenner.

Klager

Vi har heldigvis ikke mange klager, men jevnt får vi klager på snekring og annet støyene arbeid på helligdager og kveldstid, vaskemaskiner som bråker sent kveld/natt etc. Vi mottar også klager på at det lytt mellom etasjene, og det er det. Vi må alle ta hensyn til hverandre når vi bor tett. Styret har behandlet noen klager på hundelufting på fellesareal og hunder som luftes uten bånd, og minner om husordensreglene våre: I vårt borettslag er det båndtvang året rundt, og det er en grei regel at man ikke bruker fellesarealet som primært lufteområde for de firbente.

HMS

Brannvernrunde er besørget utført, og alle leiligheter har fått utdelt nytt brannslukningsapparat.

Lekeplasskontroll er utført, og noen lekeapparater fjernes denne våren. Vi er i ferd med å se på erstatningsapparater for de som fjernes.

Endring av kostnad for parkering

Alle parkeringsplasser har fått ny og enhetlig pris, uavhengig av om de er med eller uten strøm. Ladeplassene med Defa-ladere har vi noen administrative kostnader på, de som leier disse plassene har derfor et eget tillegg på kr 50/mnd. Styret undersøkte hva omkringliggende boligselskap tar for parkering, og vi har lagt oss i nedre sjikt av hva vi fant ut at andre tok for parkering.

Dugnad

Dugnad ble avholdt 07. mai, med godt oppmøte! Vi setter stor pris på innsatsen fra både store og små på dugnad, dette sparer oss faktisk fra å leie inn ekstra bistand til å få oppgavene utført. Dette er penger spart! Vi avsluttet med servering av boller fra Rustadsaga og saft.

Vi hadde komprimatorbil både vår og høst i fjor.

Julegrantenning

Julegrantenning i desember var en suksess, som året før. Denne gang fikk vi også besøk av Oppsal Skoles Musikkorps, som spilte førjulstiden inn da det flotte treet ble tent.



Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vetlandsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0122 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VETLANDSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 084 545, KUNDENR. 122

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2 024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 915 717	3 622 475
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-216 924	5 912 332
Tilbakeføring av avskrivning	15	327 750	307 629
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-100 604	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 357 395	-2 601 452
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	0	-538 041
Innsk. øremerk. bankkto		-22 613	-12 648
Endring andel egenkap fellesanl.	26	261 332	225 422
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 108 454	3 293 242
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 807 263	6 915 717
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 314 805	8 807 369
Kortsiktig gjeld		-1 507 542	-1 891 652
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 807 263	6 915 717



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 931 197	7 299 709	7 651 404	7 939 716
Innkrevde felleskostnader	2	16 329 085	16 237 270	16 317 596	16 777 592
Vaskeri		82 147	96 309	120 000	120 000
Ladeinntekter EL-bil		58 798	119 534	110 000	110 000
Andre inntekter	3	57 659	49 574	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		24 458 886	23 802 396	24 214 000	24 962 308
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 335	-56 400	-57 000	-68 000
Styreonorar	5	-435 000	-400 000	-400 000	-485 000
Avskrivninger	15	-327 750	-307 629	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-19 625	-19 625	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-351 110	-333 440	-354 000	-372 000
Konsulentonorar	7	-191 193	-33 902	-30 000	-65 000
Kontingenter		-77 600	-77 600	-78 000	-78 000
Drift og vedlikehold	8	-4 239 121	-466 476	-3 142 000	-4 538 000
Forsikringer		-1 200 988	-964 194	-1 060 000	-1 320 000
Kommunale avgifter	9	-3 935 694	-3 371 592	-3 908 000	-4 412 000
Vaskeri		0	-193 101	-120 000	-120 000
Ladekostnader EL-bil		-46 434	-39 202	-15 000	-15 000
Kostnader sameie	26	-2 396 973	-1 890 729	-1 664 000	-1 830 000
Energifyring	10	-2 813 235	-2 874 605	-2 750 000	-2 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 926 785	-1 616 369	-1 681 004	-2 090 000
Andre driftskostnader	11	-1 315 681	-1 197 971	-1 177 998	-1 150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 338 524	-13 842 835	-16 475 002	-19 367 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 120 361	9 959 561	7 738 998	5 595 308
Innbetalt andel fellesgjeld		0	538 041	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 120 361	10 497 602	7 738 998	5 595 308
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	237 213	113 172	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-5 574 499	-4 698 442	-5 434 000	-5 640 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 337 286	-4 585 270	-5 394 000	-5 600 000
ARSRESULTAT		-216 924	5 912 332	2 344 998	-4 692
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-216 924	0		
Til annen egenkapital		0	5 912 332		



BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	56 839 550	56 839 550
Tomt		1 515 790	1 515 790
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	140 838	402 170
Andre varige driftsmidler	15	478 112	705 258
Aksjer og andeler	16	1 100	1 100
Miljøbankkonto, øremerket	22	702 390	597 095
SUM ANLEGGSMIDLER		59 677 780	60 060 963
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		189	460
Forskuddsbetalte kostnader		1 053 871	1 099 233
Andre kortsiktige fordringer	17	48 298	79 591
Driftskonto OBOS-banken		46 757	4 244 881
Driftskonto OBOS-banken II		162 702	115 772
Sparekonto OBOS-banken II		5 002 988	3 267 432
SUM OMLØPSMIDLER		6 314 805	8 807 369
SUM EIENDELER		65 992 585	68 868 332
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 388 * 100		38 800	38 800
Annen egenkapital	18	-39 091 145	-38 874 220
SUM EGENKAPITAL		-39 052 345	-38 835 420
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	101 228 742	103 586 137
Borettsinnskudd	20	1 639 600	1 639 600
Annen langsiktig gjeld	21	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	665 046	582 364
SUM LANGSIKTIG GJELD		103 537 388	105 812 101
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		962 110	908 886
Påløpte renter		30 147	482 194
Påløpte avdrag		0	200 506
Energiavregning	23	369 784	300 066
Annen kortsiktig gjeld	24	145 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 507 542	1 891 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 992 585	68 868 332
Pantstillelse	25	124 722 100	124 722 100
Garantiansvar	26	1 941 957	2 787 221

Oslo, 07.04.2025

Styret i Vetlandsveien Borettslag

Lillian Slaaen

Kaltrina Cimili

Cathrine Dingtorp

Matilda Tullia Von Sydow

Hilde Marie Rekstad



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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	13 476 324
Kabel-TV	1 680 816
Parkeringsleie	756 190
Forretningslokaler	405 108
Parkeringstomt Løypevn/Vetlandsveien	25 200
Garasjeleie	22 800
Kapitalkostnader på IN-lån	7 912 641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 556
Overført til kapitalkostnader	-7 931 197
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 366 438

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 353
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 329 085

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal innbetalinger	42 910
Tomteleie Garasjelaget 2024	14 749
SUM ANDRE INNTEKTER	57 659

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-61 335
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 335

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 435 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 8 246, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 750
OBOS Prosjekt AS	-72 540
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 464
Honorar Norconsult	-4 125
Honorar Adv. Haavind	-76 314
SUM KONSULENTHONORAR	-191 193

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-791 331
Drift/vedlikehold VVS	-107 441
Drift/vedlikehold elektro	-69 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 660
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-170 117
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 533 168
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-70 919
Egenandel forsikring	-18 152
Kostnader dugnader	-57
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 239 121



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 539 185
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-1 396 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 935 694

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-314 439
Fjernvarme	-2 300 024
Andre fyringskostnader	-198 772
SUM ENERGI / FYRING	-2 813 235

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 155
Container	-126 803
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 412
Diverse leiekostnader/leasing	-360 096
Driftsmateriell	-42 035
Lyspærer og sikringer	-1 588
Renhold ved firmaer	-590 143
Andre fremmede tjenester	-52 055
Trykksaker	-2 042
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 246
Andre kontorkostnader	-327
Telefon, annet	-8 387
Porto	-2 450
Bank- og kortgebyr	-4 832
Velferdskostnader	-43 611
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 315 681

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	218 208
Andre renteinntekter	1 800
SUM FINANSINTEKTER	237 213

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-5 573 802
Renter på leverandørgjeld	-335
Andre rentekostnader	-362
SUM FINANSKOSTNADER	-5 574 499

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.146/bnr.240 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Kostpris	48 681	
Avskrevet tidligere	-34 775	
Avskrevet i år	-6 955	6 951
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	76 556	
Avskrevet tidligere	-76 555	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	193 263	
Avskrevet tidligere	-193 262	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2024	43 600	
Avskrevet i år	-8 720	
		34 880
Ladestasjon for el bil nr 2		
Kostpris	286 181	
Avskrevet tidligere	-286 180	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	351 563	
Avskrevet tidligere	-351 562	
		1
Sykkelbod		
Kostpris	1 653 370	
Avskrevet tidligere	-962 022	
Avskrevet i år	-300 674	
		390 674
Sykkelbod		
Tilgang 2024	57 004	
Avskrevet i år	-11 401	
		45 603
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		478 112
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-327 750

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

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

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

Selskapet har kjøpt andel i Oppsal Vaktmestersentral samvikelage pålydende kr 1000.-

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	48 298
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 298

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-39 536 006
Egenkapital fra IN tidligere	538 041
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-93 180
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-39 091 145

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

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12: 5,45 % løpetid 30 år

Opprinnelig, 2016

-122 970 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

18 845 822

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 357 395

Nedbetalt tidligere, IN

538 041

Nedbetalt i år, IN

0

-101 228 742

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN

-101 228 742

Lånet er et serielån/annuitetslån.

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

i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-4 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 000

NOTE: 22**MILJØTILSKUDD**

Miljøtilskudd 2022	415 970
Renter miljøtilskudd 2022	2 083
Miljøtilskudd 2023	166 394
Renter av tilskudd 2023	12 648
Miljøtilskudd 2024	82 682
Renter av tilskudd 2024	22 613
SUM BOMILJØTILSKUDD	702 390

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 222 500
SUM INNETEKTER	-1 222 500

KOSTNADER

Administrasjon	324 001
Fjernvarme	520 740
Andre kostnader	7 975
SUM KOSTNADER	852 716

SUM ENERGIAVREGNING**-369 784**

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: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Eiendomsforvaltning AS, honorar Energiavregning	-145 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-145 500

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 639 600
Pantelån	101 228 742
Beregnete IN-forpliktelser	441 861
TOTALT	103 310 203

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

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

NOTE: 26**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 10,24 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør kr 1 941 957.-.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal Vaktmestersentral er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntekter

- Kapitalkostnadene (det den enkelte betaler inn, som dekker felles lån) er høyere enn budsjettet, og skyldes renteøkninger i etterkant av at budsjettet ble utarbeidet.
- Vaskeri: Vaskeriinntektene ser lavere ut enn budsjettet, men det som er betalt inn via bankterminalen hos vaktmester, er ført under «Andre inntekter» (se note 3). Dette utgjør kr 42 910, de totale vaskeriinntektene er dermed kr 125 057 og stabile.

Fra og med regnskapsåret 2025, vil ikke vaskeriinntektene og -kostnadene lenger settes opp som eget underregnskap, men inngå som en del av inntektskontoen 399 «Andre inntekter» og kostnadskontoen 6610 «Drift og vedlikehold vaskerianlegg».

Driftskostnader

- Personalkostnader (arbeidsgiveravgift på styrehonorar) er noe høyere enn budsjettet grunnet det som ble utbetalt i ekstra honorar i fjor, blant annet til de som deltok i forprosjektet for ladeanlegg for bil.
- Styrehonorar er kr 35 000 høyere av samme grunn som over.
- Avskrivninger påvirker ikke likviditeten i borettslaget, dette er kun regnskapsmessige avskrivninger og ikke midler som blir betalt ut av konto.
- Konsulenthonorar: I forbindelse med utvidede undersøkelser/5-års garantien etter rørrhabiliteringen, har styret sett seg nødt til å få bistand fra blant annet OBOS Prosjekt og advokat. Se styrets arbeid for mer informasjon.
- Drift og vedlikehold er ca. 1,1 million over budsjett. Dette skyldes i hovedsak kostnadsføringen av ladeanlegget for biler. Da vi budsjetterte prosjektet, la vi til grunn en nettokostnad på kr 650 000, vi tok høyde for tilskudd og inntekt for garasjelaget. Disse inntektene vil komme på regnskapet for 2025. Foreløpig ser endelig regnestykke ut som følger:

Total kostnad	2 530 000
Enøktstøtte fra klimaetaten	• 1 200 000
Inntekt fra Garasjelaget	• 230 000
Restbeløp	1 100 000
Overført fra OBOS Miljøkonto	• 500 000
Reell kostnad for borettslaget	600 000

Det presiseres at vi venter på endelig bekreftelse på størrelsen på støtten fra Klimaetaten. Garasjelagets andel avhenger av hva endelig størrelse på dette blir.

Tilskuddene her utgjør tilnærmet reduksjonen i arbeidskapital for 2024.



- Forsikringspremien har økt uforholdsmessig mye. Styret vil innhente nye tilbud på forsikring.
- At «Vaskeri» står oppført med kr 0, gir ikke et helt riktig bilde: Kostnadene til vaskeri er ført under «Drift og vedlikehold» og utgjør ca. kr 170 000.
- Ladekostnader el-bil utgjør i sin helhet infrastruktur (fibernet) til de gamle Defaplassene.
- Kostnader sameie er de faste månedlige kostnadene vi har til Oppsal Vaktmestersentral. I tillegg ble det foretatt årlig avregning vår andel/egenkapital i sentralen mot regnskapet for 2023. Dette medførte en regnskapsmessig kostnadsføring på kr 262 000. I fjor høst ble det også vedtatt at alle tilknyttede boligselskap skulle betale inn én måned ekstra fellesutgift (for vår del; kr 152 000), i forbindelse med forlik i arbeidsrettssaken mot tidligere daglige leder. På kontoen er også brannvernrunder, samt utdeling av nye brannslukkere tatt med.
- Økningen i TV-anlegg/bredbånd skyldes den nye fiberavtalen vi inngikk med Telenor i fjor. Dette faktureres den enkelte over felleskostnadene månedlig.
- Under «Andre driftskostnader» er det først og fremst kostnaden til container (komprimatorbil), driftsmaterialer, skadedyrarbeid (måkesikring tak) og radonmålinger i første etasjene som utgjør differansen.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Felleskostnader

Styret har ikke økt felleskostnadene på lang tid, selv om flere momenter taler for dette: De siste årene har vi blant annet fått store økninger i kommunale avgifter og forsikringspremie. Vi har ønsket å holde en nøktern drift, all den tid rentenivået har vært såpass høyt. Når rentenedgangen nå ser ut til å vente på seg, kan det hende til at vi må ta stilling til en økning av felleskostnadene fra og med 01.07.2025.

Utomhus/fasade

For 2025 har vi tatt høyde for kr 3 000 i diverse arbeid utomhus; vi ønsker blant annet å asfaltere enkelte steder i borettslaget (dette har vært planlagt noen år), i tillegg har vi to murkanter, som siger ut, og må gjøre tiltak før det blir verre.

Det er flere som melder om ønsker om oppgradering av mur/fasade/inngangspartier. Her er vi allerede i gang med å innhente tilbud på arbeidene. Men; vi klarer ikke både dette og asfaltering uten å gjøre noe med inntektene eller eventuelt låne penger. Styret jobber nå med å kartlegge behov og priser, og så må vi stake kursen ut etter dette.

Tilbakebetaling fjernvarme

I tillegg til dette har vi fått en dårlig nyhet fra Hafslund Celsio; en revisjon har avdekket av vi (og alle andre borettslag tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral) de siste årene har betalt for lite i fjernvarme. I henhold til kontrakt skal en andel av energiprisen justeres etter en



bioreferanse, og denne andelen har ikke blitt justert årlig etter 2020 (manuell avregning hos leverandør, som har falt ut av oppfølging). Bioenergimarkedet har vært uvanlig lavt i lang tid, men steget kraftig de siste årene. Den manglende justeringen har ført til en underfakturering av levert fjernvarme tilbake til 2020. Det var først og fremst fra starten av 2024 at avvikene mellom pris og fakturering ble store. Underfaktureringen utgjør for vår del ca. kr 950 000. Beløpet blir fordelt på månedlige fakturaer for nedbetaling over et år fra april 2025.

Det skal sies at avtalen vi har med Hafslund Celsio har vært svært gunstig for oss i mange år tidligere, det er den fremdeles, sammenliknet med standard vilkår for borettslag/sameier. Det vil den fremdeles være, selv om vi må ta høyde for ca. kr 300 000 mer enn det vi har lagt til grunn for vårt budsjett i 2025. Dagens avtale løper ut 2025, det er ikke anledning til å avslutte for avtaleperioden utløper. Ved årsskiftet blir vi overført til standard avtale for borettslag/sameier; "Varme bolig".

Regjeringen har foreslått å innføre Norgespris på strøm, der alle skal få tilbud om strøm til en fast pris på 40 øre per kilowattime ekskl. mva. Regjeringen har varslet at fjernvarmekunder skal likebehandles med strømkunder, og foreslår nå å innføre både Norgespris og strømstønad til husholdninger som bruker fjernvarme. En beslutning rundt dette er forventet å komme i høst (oktober?), og vil slikt sett ha betydning for vår nye avtale for fjernvarme. Dette vil gi forutsigbarhet og stabile priser, til en pris som er meget lav, historisk sett. Velger man ikke Norgespris, vil strømstøtte fremdeles gis, slik vi har forstått det.

Styret er med dette tvunget til å

1. vurdere en generell økning av felleskostnadene, for å kunne opprettholde inntektene som samsvarer med økt kostnadsnivå.
2. vurdere en engangsinnbetaling eller to fordelt etter brøk sommeren/høsten 2025, for å få inn beløpet vi må betale ut til Hafslund. Uten tiltak her, vil vi utvilsomt settes tilbake økonomisk, og må avvente enda flere vedlikeholdsoppgaver.

Styret har mandat til å vedta begge deler, og vil ta stilling til dette så fort vi har en endelig oversikt over utgiftene som vil komme.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 122 Selskapsnavn: VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.