



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 900 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 220 988	7 431 084
Sum inntekter		10 220 988	7 431 084
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 546	48 188
Annen driftskostnad		4 526 672	3 787 900
Sum kostnader		4 872 468	4 087 108
Driftsresultat		5 348 520	3 343 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 214	50 151
Sum finansinntekter		66 214	50 151
Annen finanskostnad		2 116 008	1 247 134
Sum finanskostnader		2 116 008	1 247 134
Netto finans		-2 049 794	-1 196 983
Resultat før skattekostnad		3 298 727	2 146 993
Årsresultat		3 298 727	2 146 993
Totalresultat		3 298 727	2 146 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 298 727	2 146 993
Sum overføringer og disponeringer		3 298 727	2 146 993



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		318 699 000	318 699 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		801 387	120 470
Sum varige driftsmidler		319 500 387	318 819 470
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 218	107 745
Sum finansielle anleggsmidler		43 218	107 745
Sum anleggsmidler		319 543 605	318 927 215
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		375 611	905
Andre fordringer		611 194	769 841
Sum fordringer		986 806	770 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 659 489	1 340 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 659 489	1 340 734
Sum omløpsmidler		2 646 295	2 111 480
SUM EIENDELER		322 189 900	321 038 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		180 710 763	177 412 036
Sum opptjent egenkapital		180 710 763	177 412 036
Sum egenkapital		181 210 763	177 912 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 165 091	46 567 295
Øvrig langsiktig gjeld		96 211 347	96 276 208
Sum annen langsiktig gjeld		139 376 438	142 843 503
Sum langsiktig gjeld		139 376 438	142 843 503
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		240 597	9 901
Leverandørgjeld		1 362 102	273 255
Sum kortsiktig gjeld		1 602 699	283 156
Sum gjeld		140 979 137	143 126 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 189 900	321 038 695



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606131

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 900 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 993 900 419
ELVESIDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 220 988	7 431 084
Sum inntekter		10 220 988	7 431 084
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 546	48 188
Annen driftskostnad		4 526 672	3 787 900
Sum kostnader		4 872 468	4 087 108
Driftsresultat		5 348 520	3 343 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 214	50 151
Sum finansinntekter		66 214	50 151
Annen finanskostnad		2 116 008	1 247 134
Sum finanskostnader		2 116 008	1 247 134
Netto finans		-2 049 794	-1 196 983
Resultat før skattekostnad		3 298 727	2 146 993
Årsresultat		3 298 727	2 146 993
Totalresultat		3 298 727	2 146 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 298 727	2 146 993
Sum overføringer og disponeringer		3 298 727	2 146 993



Annen innskutt egenkapital	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital	500 000	500 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	180 710 763	177 412 036
Sum opptjent egenkapital	180 710 763	177 412 036
Sum egenkapital	181 210 763	177 912 036
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 165 091	46 567 295
Øvrig langsiktig gjeld	96 211 347	96 276 208
Sum annen langsiktig gjeld	139 376 438	142 843 503
Sum langsiktig gjeld	139 376 438	142 843 503
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	240 597	9 901
Leverandørgjeld	1 362 102	273 255
Sum kortsiktig gjeld	1 602 699	283 156
Sum gjeld	140 979 137	143 126 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	322 189 900	321 038 695



Organisasjonsnr: 993 900 419
ELVESIDEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 651

Elvesiden Borettslag



Velkommen til årsmøte i Elvesiden 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 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/651>

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.

Annen informasjon

De som ønsker papirutgave av årsmøte sender en melding til styret. Da vil du iløpet av kort tid få årsmøte i postkassen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Ute belysning på uteområdet
9. Dårlig belysning fra Lillogata 3C til 3D.
10. Male murveggen ved 3C og 3D



Med vennlig hilsen,
Styret i Elvesiden 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
Bjørn Arild Bakken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Alexandra Eng og Erland Per Volden er valgt.

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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Åge Johansen
Kjell Åge Johansen bor idag i 3A og har bodd der siden 2018.

Sak 7

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:

- Bjørn Arild Bakken



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Henrik Kåsing Vangen

Sak 8

Ute belysning på uteområdet

Forslag fremmet av:

Solveig Wahlberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når vi flyttet inn i Elvesiden borettslag i 2009 var det 2 belysnings punkter som lå i bakken som nå er gått i stykker og ikke satt i stand igjen. Det må erstattes med ny belysning.

Forslag: Sette opp 2-3 lave lys stolper ved gjerdet mot Lillogate. (Samme som står på uteområdet på Idun tomten). Dette vil gi en fin bakke belysning

Styrets innstilling

- **Bakgrunn:** De opprinnelige belysningspunktene som beboeren refererer til, har vært defekte i en lengre periode.
- **Undersøkelse:** Styret har engasjert en elektriker som har vurdert den eksisterende kablingen. Konklusjonen fra elektrikeren er at den nåværende kablingen ikke kan brukes, og nye tiltak må vurderes.
- **Forslag til tiltak:** Styret støtter forslaget om å sette opp 2-3 lave lysstolper såfremt dette ikke koster for mye. Vi mener dette vil gi en bedre belysning av området og bidra til økt sikkerhet og trivsel for beboerne.
- **Økonomi:** Kostnadene ved å sette opp nye lysstolper vil bli tatt med i neste års budsjettforslag, og vi vil arbeide for å finne en løsning som er økonomisk forsvarlig for borettslaget.

Forslag til vedtak

For å sikre at tiltaket blir gjennomført på en kostnadseffektiv og profesjonell måte, vil styret undersøke forskjellige leverandører og innhente tilbud på installasjonen av de nye lysstolpene.

Sak 9

Dårlig belysning fra Lillogata 3C til 3D.

Forslag fremmet av:

Solveig Wahlberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Vi har alt for mange innbrudd i garasjen og boder i borettslaget. Dette må gjøres noe ved: Vi har dårlig ute belysning særlig utenfor D inngangen på begge sider av blokka. Dette på grunn av trær og annet som skygger for innsyn til inngangspartiet. Dette bør erstattes med bedre belysning over inngangsdøren og sørge for at inngangspartiet er godt synlig.

Styrets innstilling

- Eksisterende belysning: Den nåværende belysningen på murveggen er vanskelig å vedlikeholde, da lyspærene ofte går i stykker og de nødvendige pærene ikke lenger er tilgjengelige.
- Forslag til tiltak: Styret støtter forslaget om å forbedre belysningen ved D-inngangen og rundt borettslagets bygninger. Vi mener dette vil bidra til å redusere antall innbrudd og øke sikkerheten for beboerne.
- Kostnadene for den nye belysningen vil bli vurdert og inkludert i budsjettet. Vi vil søke etter kostnadseffektive løsninger som gir best mulig resultat for borettslaget.

Forslag til vedtak

For å sikre en effektiv løsning, vil styret innhente tilbud fra elektrikere og leverandører på installasjon av ny og bedre belysning over inngangsdørene og andre kritiske områder.

Sak 10

Male murveggen ved 3C og 3D

Forslag fremmet av:

Bjørn Arild Bakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har en kjedelig grå mur som blir tagget ned hvert år. Hva med å male den. Forslaget mitt er å kontakte Emilie Malnes som har tegnet flere mur og bygninger. Blant annet muren ved barnehagen. Motivet kan være en rennende elv av Akerselva, langs muren. Med typiske motiver av kjente landemerker. Dette vil bekjempe tagging.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å kontakte Emilie Malnes for å male muren. Hennes tidligere arbeid har vist seg å være populært og effektivt i å forebygge tagging, samtidig som det skaper et vakkert visuelt uttrykk i området.

Økonomi: Kostnadene for kunstverket vil bli vurdert og inkludert i budsjettet. Vi vil sikre at prosjektet gjennomføres på en kostnadseffektiv måte som gir størst mulig verdi for borettslaget.

Vi vil høre på andre forslag. Og ikke minst til de som har vinduer som har utsikt til denne muren.

Forslag til vedtak

Styret kontakter Emilie og spør henne om hun er villig til å male muren. Tilrettelegger for det hun behov for.



Vedlegg

2. IMG_1567.jpeg

3. IMG_1443.jpeg

4. elv.png



C2 - Restricted use

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Arild Bakken	Lillogata 3 A
Styremedlem	Sondre Eng	Lillogata 3 C
Styremedlem	Bente Lie	Lillogata 3 B
Styremedlem	Henrik Kåsin Vangen	Lillogata 3 C
Varamedlem	Marianne Kufaas Sæterhaug	Lillogata 3 A
Varamedlem	Svein Søggen	Lillogata 3 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Arild Bakken	Lillogata 3 A
Varadelegert	
Sondre Eng	Lillogata 3 C

Valgkomiteen

Steinar Aandal-Vanger	Lillogata 3 A
Marius Johannesen	Lillogata 3 D

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Elvesiden Borettslag



C2 - Restricted use

2

Elvesiden Borettslag

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Elvesiden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993900419, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

223 21

Første innflytting skjedde i 2009.

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.

Elvesiden Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2023/2024

Kjære beboere,

Styret ønsker å informere om våre aktiviteter og tiltak for perioden 2023/2024. Vi setter stor pris på alle som bidrar til å holde utearealene våre vakre og deltar på dugnadene. Deres innsats er uvurderlig og skaper en flott dugnadsånd i borettslaget.

Møter og kommunikasjon

Vi har avholdt 8 ordinære styremøter og flere arbeidsmøter siden siste generalforsamling.

Møtene har for det meste vært fysiske, med noen avholdt på Teams. I tillegg kommuniserer vi daglig via chat og telefon. Møtene omhandler saker fra beboere, vedlikeholdsplaner, hendelser, leverandører og OBOS. Elvesiden borettslag har hatt ordinær drift i styreperioden 2023/2024. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt digitalt 29.5 – 1.6.2023.

Radiatorer og varme

Noen beboere har fortsatt opplevd kalde radiatorer i vinter. Dette er et tilbakevendende problem, men tiltakene vi har gjennomført har gitt noen forbedringer. Spesialister har analysert anlegget og vanninnholdet, og vi har skiftet filtre oftere enn serviceintervallene. Vi ser at vannet som går igjennom filtersystemet er renere enn før. Vi håper disse tiltakene vil gi bedre resultater til høsten. Vi ber om at alt arbeid som innebærer tømning av radiatorvann meldes til styret.

Vann- og energimålere

Alle beboere fikk installert vann- og energimålere høsten 2022. Målerne rapporterer hver time til Ecoguard. Fra 1. januar 2024 startet vi månedlige avregninger på varme og energi, noe som vil gi varierende fakturaer gjennom året. Vi har reforhandlet kontrakten med OBOS, noe som halverer kostnadene for fakturering på energi og vann. Har du ikke tilgang til å se ditt forbruk på Ecoguard nettsiden kontakt styret.



Solcelleanlegg

Vi har vurdert muligheten for solcelleanlegg på våre store takflater i samarbeid med OBOS. OBOS konkluderte med at dette ikke er lønnsomt. Vi besluttet at det ikke er økonomisk lønnsomt å installere solcelleanlegg. Vi vil vurdere dette på nytt dersom forutsetningene endrer seg.

Økonomi

Inflasjon har ført til økte priser fra leverandører de siste to årene. Styret har fokusert på å reforhandle kontrakter og redusere kostnader uten å gå på bekostning av kvaliteten. Dette resulterte i en besparelse på 9 % i fjor. I år har vi skiftet forsikringsselskap og redusert forsikringspremien med 43 %. Imidlertid har Oslo kommune økt satsene for renovasjon og vann/avløp betydelig, noe som påvirker våre utgifter. Se kommentarene til budsjettet for 2024 for detaljer. Strømkostnadene har også vært høyere enn forventet, og finansieringskostnadene har økt gjennom 2023. Vi følger nøye med på økonomien og jobber kontinuerlig med å optimalisere kostnadene.

Forsikring

Vi har opprettholdt et lavt antall skadesaker i 2022-2023 og hatt færre lekkasjer i radiatoranlegget. I begynnelsen av 2024 skiftet vi fra Gjensidige forsikring til Tryg forsikring med samme rammevilkår. Det er ingen endringer i prosedyrer ved skifte av forsikringsselskap.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

HMS er en lovpålagt del av styrearbeidet i alle borettslag. Mange av de oppgaver styret arbeider med, er et resultat av HMS-forskriftene. Vi følger prosedyrene til OBOS, som har egne digitale plattformer for HMS. Disse følges opp i samarbeid med vaktmesteren, og eventuelle feil blir rettet opp.

Elbilladere i garasjen

I 2023 etablerte borettslaget en fremtidsrettet løsning for lading av elbiler. Løsningen, levert av Ecoguard, som også er vår leverandør for vann- og energimåling, inkluderer gratis månedlig avregning for elbil-lading. Alle beboere må bruke felles elbil-lader, Zaptec Pro. Kontakt styret dersom du ønsker å installere en lader på din parkeringsplass. Finansieringsløsningen for kjøp av Zaptec Pro-lader er fortsatt ikke på plass. De som ønsket denne løsningen vil bli kontaktet så snart den er på plass.

Brannsikkerhet

For å sikre at alle kan evakuere trygt ved brann, må gangene holdes fri for hindringer, da heisene ikke vil fungere og gangene kan bli mørklagte. Vi har hatt tilfeller hvor brannalarmen har blitt utløst, og flere beboere har rapportert at de ikke hører alarmen. Styret har undersøkt dette med leverandøren og serviceansvarlige. Vi er i dialog med OBOS-partner Brakon AS for en gjennomgang av brannsikkerheten, prosedyrer og anlegg. Andelseiere er ansvarlige for å bytte batterier i røykvarslerne og teste brannslangen årlig.

Forebyggende sikkerhet

Det er viktig at beboere sørger for at dører lukkes og låses skikkelig, inkludert inngangsdører, garasjeporter og boddører. Unngå å slippe inn uvedkommende via calling-anlegget eller når du går inn/ut av bygget. Meld fra til styret hvis du observerer noe mistenkelig eller uvanlig. Tenk på borettslaget som ditt hjem – du vil ikke ha



uvedkommende som oppholder seg ved inngangsdøren. I 2023 og 2024 har vi opplevd flere innbrudd, hovedsakelig rettet mot boder, elsykler og postkasser. Alle innbruddene er anmeldt, og vi har iverksatt flere tiltak:

Avarn (vekterselskapet) har tydelig markert dører og område at står for overvåkning her. Avarn går runder på forskjellige tidspunkter om natten.

Sikkerhetssliser og låskasser på enkelte utgangsdører er skiftet ut.

En låsspesialist har gjennomgått alle dører og har hatt vedlikehold av utgangsdører og dører innvendig.

Overvåkningen i garasjen er oppgradert for bedre varsling ved nattlige tyverier.

Vi jobber med alarm i bodområder, mer informasjon kommer senere.

Husordensregler og ro

Styret anbefaler at støyende arbeid varsles på Vibbo.no som hovedsted, men gjerne også på vår Facebook-gruppe og i oppganger/heiser ved behov. Hele paragrafen om ro finner du i husordensreglene på Vibbo.no/elvesiden.

Arbeid som utføres av andelseiere, beboere eller styret og som medfører støyplager for andre, skal varsles før arbeidet starter. Angi antatt varighet av arbeidet. Arbeid av kort varighet kan unntas fra dette kravet. Oppslagstavler i oppgangene kan benyttes til varsling. Tidsbegrensningene i husordensreglene skal overholdes.

Vedlikehold

I 2024 er det planlagt og pågående vedlikeholdsarbeid som går på eksisterende budsjett. Vi håper å fullføre de vedlikeholdspostene som har tatt tid. Styret har reforhandlet kontrakt for service og vedlikehold av ventilasjon og vifter. Styret har inngått avtale for vedlikehold av ventilatormotor på tak. Dette er ikke blitt utført siden 2016. Vi ser at det er noen som ikke fungerer. Vedlikeholds kontrakt for taket vårt er inngått. Det er behov for maling av utvendige arealer som vegger og tak på balkonger. Styret vil også tilrettelegge for at beboere kan utføre dette arbeidet selv. Vi planlegger å male fellesområdene og inngangspartiet i Lillogata 3A, og ser på muligheten for å gjøre dette som en dugnad.

Vedlikehold av balkonger

Det er viktig at alle beboere holder balkongrenner og nedløp fri for løv og smuss for å unngå vannskader på egen eller naboens vegg/balkong. Unngå å helle vann på balkongen, da overskytende vann vil renne ned til naboen under. Vi har hatt forsikringssaker i 2022/2023 hvor vann fra balkonger har forårsaket skader på leiligheten under.

Noen balkonger har sprekker, og vi jobber med å finne riktig partner for å utbedre disse skadene. Kontakt styret hvis du oppdager sprekker på balkongen din.

Vedlikehold fremover

Basert på 10-årskontrollen av bygningsmassen gjennomført av OPAK AS i 2019 og andre observasjoner, er planen for vedlikehold i nærmeste fremtid som følger:

Ventilasjonsrens: Ventilasjonsrens i alle leiligheter var planlagt, men ble utsatt på grunn av covid-19. Styret vil innhente nye tilbud for å gjennomføre dette arbeidet.

Vi oppfordrer alle beboere til jevnlig å rense sluk på badet for å unngå tettheter og passe på hva som helles i avløpet.



Totale kostnader for tiltakene de neste 10 årene, basert på OPAK-rapporten, er estimert til rundt kr 2 500 000, i tillegg til kr 1 200 000 for moderniseringstiltak.

Noen av disse tiltakene inkluderer:

1-3 år:

Vurdering og utbedring av eksisterende brannalarmanlegg. Styret er i dialog med Brakon AS rundt dette.

Utbedring av isolasjonen i grunnmuren enkelte steder rundt bygget. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men vaktmester vil sette på nye lister etter ny vurdering.

3-5 år:

Maling og skraping av vinduer.

Overflatebehandling av skillevegger på markterrassene. Utstyr er kjøpt inn, og hver enkelt beboer må utføre overflatebehandlingen selv.

Olje/beising av sykkelskuret. Utstyr er kjøpt inn, og vi vurderer å gjøre dette på høstens dugnad. Styret må også innhente tilbud på endring eller nytt sykkelskur etter sak fra siste generalforsamling.

Andre nødvendige tiltak kan oppstå underveis, og det er viktig at styret vurderer muligheten for å budsjettere utbedringene over tid for å unngå behovet for ytterligere lån.

Sosiale tiltak

Høsten 2023 og våren 2024 ble det arrangert dugnad, og vi har virkelig fått oppgradert bakgården. Takk til alle som har bidratt til at utearealene ser så bra ut, spesielt til Turid som har investert mange timer i dette arbeidet.

Se årshjulet vårt på Vibbo for planlagte sosiale tiltak. Send gjerne forslag til styret dersom du har ideer til sosiale arrangementer eller happenings.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Kontakt med styret

Styret kan nås på epost: elvesiden@styrerommet.no eller via Vibbo. Dersom det er behov for å ringe noen i styret, må de kontaktes direkte på mobil.

Informasjon fra styret og om borettslaget

Vibbo.no/elvesiden er hovedkanalen styret bruker for å informere beboerne. Her finner du nyheter og nyttig informasjon. Styret oppdaterer kontinuerlig informasjon under ulike temaer på Vibbo. Mer utfyllende informasjon om punktene nedenfor finnes også på Vibbo.

Ved behov bruker styret også SMS og epost for å kontakte beboerne. Det er viktig at alle samtykker til å motta informasjon fra styret, noe som kan gjøres på Vibbo.

Borettslagets tidligere nettside, Elvesiden.no, vil bli integrert i Vibbo-siden vår.

Borettslaget har også en Facebook-side som brukes av beboere for å kommunisere med hverandre, og av styret som en tilleggs kanal for informasjon. Siden finner du ved å søke etter [Elvesiden Borettslag](https://www.facebook.com/ElvesidenBorettslag) på [facebook.com](https://www.facebook.com). Her foregår mest spørsmål mellom beboere, hovedsakelig om lån av garasje, verktøy o.l.

Vaktmester Elvesiden



C2 - Restricted use

6

Elvesiden Borettslag

Borettslag har avtale med Driftshjelp AS, som kan kontaktes av beboere ved behov.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Avarn Security AS for vakthold.

Renhold

Borettslaget har avtale med 4service Renhold AS for renhold av fellesarealene.

Rørleggertjenester

Borettslaget har avtale med Andenæs VVS AS for rørleggertjenester.

Gressklipp/snømåking

Borettslaget har avtale med Skandinavisk Utemiljø for gressklipping og snømåking/strøing.

Parkering

Borettslaget har 72 parkeringsplasser knyttet til borettslagsandelene. Bruksretten til plassen følger leiligheten. Eventuelle eierskifter kan kun foretas til en av de øvrige andelseierne i borettslaget, og slike eierskifter kan kun gjennomføres med styrets samtykke.

Syssel- og barnevognskur Vi har sykkelkur og barnevognskur i bakgården, tilgjengelig for alle beboere.

Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende en epost eller melding til styret. Prisen per nøkkel er kr 900,-, og beløpet faktureres direkte fra borettslaget. For mer informasjon, besøk Vibbo.no/elvesiden.

Hva som skal kastes i søppelrommet

En påminnelse om riktig avfallshåndtering: Det er ikke tillatt å kaste avfall fra oppussing eller annet avfall som ikke passer i dunkene i søppelrommet. Ingenting skal settes på gulvet. Vi oppfordrer alle til å kaste avfall som ikke hører hjemme i søppelrommet på gjenbruksstasjoner og å lese oppslagene på døra hvis du er usikker.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten settes av kommunen og utgjør 3 promille av boligens ligningsverdi. Dette fordeles på alle leiligheter som omfattes av skatten, og betales hvert kvartal via felleskostnadene. OBOS håndterer innkreving for kemnerkontoret. For spørsmål, kontakt OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Tryg Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger i hver bolig. Ved skade i leiligheten, skal andelseier begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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



C2 - Restricted use

7

Elvesiden Borettslag

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating kan fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller digitalt via Vibbo.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Ecoguard AS for måling og avlesing av strøm, varme, vannforbruk og elbillading i den enkelte boenhet. Dette gjøres hver måned. OBOS og Ecoguard AS har avtale om innkreving av energikostnader, som OBOS fakturerer sammen med ordinære felleskostnader. Ecoguard avregner faktisk energiforbruk per måned og sender oversikten direkte til beboer. Beløpet vil bli avregnet på fakturaene for felleskostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

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)

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

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

Disponible midler

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



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 510 000 til ordinær drift og 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 Elvesiden Borettslag.

Lån

Elvesiden Borettslag har lån i Obos banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,3% for 2024
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Elvesiden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvesiden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
18 av 36 Årsrapport årsberetning.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, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELVESIDEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 828 324	1 864 629	1 828 324	1 043 596
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 298 727	2 146 993	712 923	525 065
Tilbakeføring av avskrivning	15	60 546	48 188	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-741 463	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-492 205	-812 579	-624 000	-406 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 909 999	-1 418 370	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-334	-537	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-784 728	-36 305	88 923	119 065
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 043 596	1 828 324	1 917 247	1 162 661
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 646 295	2 111 480		
Kortsiktig gjeld		-1 602 699	-283 156		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 043 596	1 828 324		



C2 - Restricted use

13

Elvesiden Borettslag

ELVESIDEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 607 472	2 059 492	1 997 220	2 594 496
Innkrevde felleskostnader	2	4 070 400	3 948 722	4 631 780	4 483 504
Innbetalinger		502 200	0	0	0
Andre inntekter	3	130 917	4 500	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 310 989	6 012 714	6 629 000	7 078 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-31 020	-31 020	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-220 000	-250 000
Avskrivninger	15	-60 546	-48 188	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 500	0	-9 500
Forretningsførerhonorar		-142 945	-137 185	-137 185	-151 521
Konsulenthonorar	7	-18 044	0	0	-20 000
Kontingenter		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-338 031	-758 323	-936 000	-510 000
Forsikringer		-480 845	-428 445	-457 589	-528 929
Kommunale avgifter	9	-1 056 666	-821 593	-822 482	-993 635
Ladekostnader EL-bil		-396 248	0	0	0
Energi/fyring	10	-977 338	-514 752	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-524 056	-503 801	-503 801	-561 100
Andre driftskostnader	11	-562 499	-594 301	-557 000	-563 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 872 468	-4 087 108	-4 235 077	-4 192 935
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 438 521	1 925 606	2 393 923	2 885 065
Innbetalt andel fellesgjeld		2 909 999	1 418 370	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 348 520	3 343 976	2 393 923	2 885 065
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	66 214	50 151	0	0
Finanskostnader	13	-2 116 008	-1 247 134	-1 681 000	-2 360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 049 794	-1 196 983	-1 681 000	-2 360 000
ÅRSRESULTAT		3 298 727	2 146 993	712 923	525 065
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 298 727	2 146 993		



C2 - Restricted use

14

Elvesiden Borettslag

ELVESIDEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 199 000	282 199 000
Tomt		36 500 000	36 500 000
Andre varige driftsmidler	15	801 387	120 470
Miljøbankkonto, øremerket		43 218	107 745
SUM ANLEGGSMIDLER		319 543 605	318 927 215
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		375 611	905
Forskuddsbetalte kostnader		128 700	132 451
Andre kortsiktige fordringer	16	10 305	13 180
Energiavregning	21	472 189	624 210
Driftskonto OBOS-banken		1 140 968	835 863
Sparekonto OBOS-banken		518 521	504 872
SUM OMLØPSMIDLER		2 646 295	2 111 480
SUM EIENDELER		322 189 900	321 038 695
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 5 000		500 000	500 000
Annen egenkapital	17	180 710 763	177 412 036
SUM EGENKAPITAL		181 210 763	177 912 036
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	43 165 091	46 567 295
Borettsinnskudd	19	96 169 000	96 169 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	42 347	107 208
SUM LANGSIKTIG GJELD		139 376 438	142 843 503
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 362 102	273 255
Påløpte renter		207 906	9 901
Påløpte avdrag		32 691	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 602 699	283 156

Vedlegg 1

22 av 36

Årsrapport årsberetning.pdf



C2 - Restricted use

15

Elvesiden Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

322 189 900 321 038 695

Pantstillelse	22	318 280 000	318 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2024

Styret i Elvesiden Borettslag

Bjørn Arild Bakken/s/

Sondre Eng/s/

Bente Lie/s/

Henrik Kåsin Vangen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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



C2 - Restricted use

16

Elvesiden Borettslag

andelseiernes 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	3 232 488
TV	494 400
Eiendomsskatt	200 952
Garasjeleie	142 560
Kapitalkostnader på IN-lån	2 507 048
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	100 424
Overført til kapitalkostnader	-2 607 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 070 400

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	1 871
Tilbakeført avsatt faktura	313
Miljøfond	107 745
Nøkler	20 988
SUM ANDRE INNTEKTER	130 917

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 299, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.



C2 - Restricted use

17

Elvesiden Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-16 325
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 719
SUM KONSULENTHONORAR	-18 044

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 526
Drift/vedlikehold VVS	-78 508
Drift/vedlikehold elektro	-14 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 385
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 803
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	21 596
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 079
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-12 638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-338 031

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-201 049
Vann- og avløpsavgift	-547 815
Renovasjonsavgift	-307 802
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 056 666

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 952
Fjernvarme	-975 386
SUM ENERGI / FYRING	-977 338

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 733
Driftsmateriell	-3 898
Lyspærer og sikringer	-9 375
Vaktmestertjenester	-136 184
Vakthold	-90 250
Renhold ved firmaer	-150 804
Snørydding	-55 376
Gressklipping	-21 300
Andre fremmede tjenester	-64 038
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 299
Andre kontorkostnader	-9 757

Vedlegg 1

25 av 36

Årsrapport årsberetning.pdf



C2 - Restricted use

18

Elvesiden Borettslag

Bank- og kortgebyr -2 485

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -562 499

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 4 925

Renter av sparekonto i OBOS-banken 13 983

Kundeutbytte fra Gjensidige 47 226

Andre renteinntekter 80

SUM FINANSINTEKTER 66 214

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -2 115 267

Renter på leverandørgjeld -741

SUM FINANSKOSTNADER -2 116 008

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2009 282 199 000

SUM BYGNINGER 282 199 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.223/bnr.21

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil nr 2

Tilgang 2023 741 463

Avskrevet i år -12 358

729 105

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2015 481 880

Avskrevet tidligere -361 410

Avskrevet i år -48 188

72 282

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 801 387

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -60 546

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån 10 305

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 10 305



C2 - Restricted use

19

Elvesiden Borettslag

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	18 992 923
Egenkapital fra IN tidligere	172 736 995
Egenkapital fra IN 2023	2 909 999
Reduksjon EK fra IN	-13 929 154
SUM ANNEN EGENKAPITAL	180 710 763

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2009	-222 530 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 225 710
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	492 205
Nedbetalt tidligere, IN	172 736 995
Nedbetalt i år, IN	2 909 999
	-43 165 091
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-43 165 091

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-96 169 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-96 169 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-42 347
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-42 347

NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-614 256
SUM INNTEKTER	-614 256

KOSTNADER

Administrasjon	-70 875
----------------	---------

Vedlegg 1

27 av 36

Årsrapport årsberetning.pdf



C2 - Restricted use

20

Elvesiden Borettslag

Fjernvarme	944 565
Strøm	206 576
SUM KOSTNADER	1 080 266

Uoppgjorte avregninger 6 179

SUM ENERGIAVREGNING 472 189

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: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	96 169 000
Pantelån	43 165 091
Påløpte avdrag	32 691
Beregnete IN-forpliktelseser	161 717 840
TOTALT	301 084 622

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

Bygninger	282 199 000
Tomt	36 500 000
TOTALT	318 699 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg med polisenummer 82024593. 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 oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Vedlegg 2 til sak 10. Male murveggen ved 3C og 3D

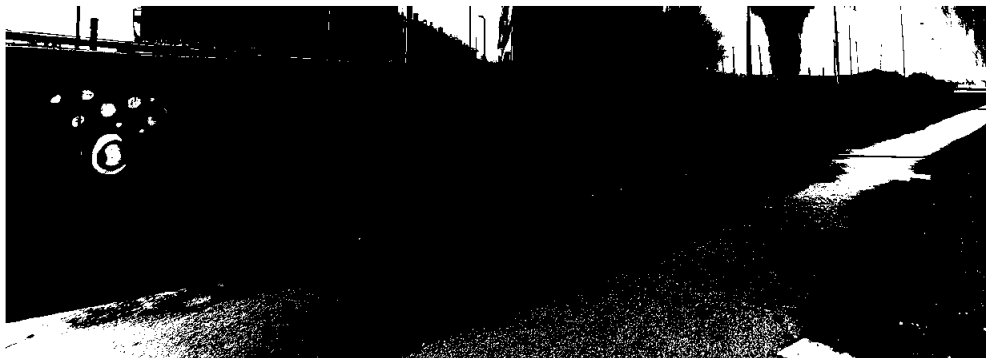


Vedlegg 3 til sak 10. Male murveggen ved 3C og 3D





Vedlegg 4 til sak 10. Male murveggen ved 3C og 3D





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 12.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.24

Selskapsnummer: 651 Selskapsnavn: Elvesiden 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>Bjørn Arild Bakken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Alexandra Eng og Erland Per Volden er valgt.</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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Kjell Åge Johansen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Bjørn Arild Bakken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Henrik Kåsing Vangen

Sak 8 Ute belysning på uteområdet

For å sikre at tiltaket blir gjennomført på en kostnadseffektiv og profesjonell måte, vil styret undersøke forskjellige leverandører og innhente tilbud på installasjonen av de nye lysstolpene.

- For
 Mot

Sak 9 Dårlig belysning fra Lillogata 3C til 3D.

For å sikre en effektiv løsning, vil styret innhente tilbud fra elektrikere og leverandører på installasjon av ny og bedre belysning over inngangsdørene og andre kritiske områder.

- For
 Mot



Sak 10 Male murveggen ved 3C og 3D

Styret kontakter Emilie og spør henne om hun er villig til å male muren. Tilrettelegger for det hun behov for.

For

Mot



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.