



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 815 385
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VESTRE STRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/ Obos Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Leart Lokaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 052 268	9 449 862
Sum inntekter		10 052 268	9 449 862
Kostnader			
Lønnskostnad		322 060	302 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		225 205	31 069
Annen driftskostnad		6 629 803	5 074 957
Sum kostnader		7 177 068	5 408 363
Driftsresultat		2 875 200	4 041 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 443	40 037
Sum finansinntekter		125 443	40 037
Annen finanskostnad		1 296 944	728 841
Sum finanskostnader		1 296 944	728 841
Netto finans		-1 171 501	-688 804
Resultat før skattekostnad		1 703 699	3 352 694
Årsresultat		1 703 699	3 352 694
Totalresultat		1 703 699	3 352 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 703 699	3 352 694
Sum overføringer og disponeringer		1 703 699	3 352 694



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		39 995 988	39 995 988
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 964 715	1 342 738
Sum varige driftsmidler		41 960 703	41 338 726
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 000	5 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		41 965 703	41 343 726
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			138 706
Andre fordringer		247 170	208 931
Sum fordringer		247 170	347 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 816 346	5 775 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 816 346	5 775 258
Sum omløpsmidler		6 063 517	6 122 894
SUM EIENDELER		48 029 220	47 466 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 900	14 900
Sum innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 168 853	16 465 155
Sum opptjent egenkapital		18 168 853	16 465 155
Sum egenkapital		18 183 753	16 480 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 900 764	28 766 448
Øvrig langsiktig gjeld		1 546 400	1 546 400
Sum annen langsiktig gjeld		28 447 164	30 312 848
Sum langsiktig gjeld		28 447 164	30 312 848
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		419 847	220 465
Leverandørgjeld		851 457	297 462
Annen kortsiktig gjeld		126 999	155 791
Sum kortsiktig gjeld		1 398 302	673 718
Sum gjeld		29 845 466	30 986 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 029 220	47 466 621



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392482

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 815 385
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE STRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leart Lokaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 947 815 385
VESTRE STRØM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 052 268	9 449 862
Sum inntekter		10 052 268	9 449 862
Kostnader			
Lønnskostnad		322 060	302 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		225 205	31 069
Annen driftskostnad		6 629 803	5 074 957
Sum kostnader		7 177 068	5 408 363
Driftsresultat		2 875 200	4 041 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 443	40 037
Sum finansinntekter		125 443	40 037
Annen finanskostnad		1 296 944	728 841
Sum finanskostnader		1 296 944	728 841
Netto finans		-1 171 501	-688 804
Resultat før skattekostnad		1 703 699	3 352 694
Årsresultat		1 703 699	3 352 694
Totalresultat		1 703 699	3 352 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 703 699	3 352 694
Sum overføringer og disponeringer		1 703 699	3 352 694



Organisasjonsnr: 947 815 385
VESTRE STRØM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 995 988	39 995 988
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 964 715	1 342 738
Sum varige driftsmidler		41 960 703	41 338 726
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 000	5 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		41 965 703	41 343 726
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			138 706
Andre fordringer		247 170	208 931
Sum fordringer		247 170	347 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 816 346	5 775 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 816 346	5 775 258
Sum omløpsmidler		6 063 517	6 122 894
SUM EIENDELER		48 029 220	47 466 621

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 900	14 900
Sum innskutt egenkapital	14 900	14 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	18 168 853	16 465 155
Sum opptjent egenkapital	18 168 853	16 465 155
Sum egenkapital	18 183 753	16 480 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 900 764	28 766 448
Øvrig langsiktig gjeld	1 546 400	1 546 400
Sum annen langsiktig gjeld	28 447 164	30 312 848
Sum langsiktig gjeld	28 447 164	30 312 848
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	419 847	220 465
Leverandørgjeld	851 457	297 462
Annen kortsiktig gjeld	126 999	155 791
Sum kortsiktig gjeld	1 398 302	673 718
Sum gjeld	29 845 466	30 986 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 029 220	47 466 621



Organisasjonsnr: 947 815 385
VESTRE STRØM 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. 212

Vestre Strøm Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestre Strøm 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:

24. april 2024 kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66, Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mulighet for leie av ekstra fast parkeringsplass
8. Tillegg i husleie for bygningsforsikring for utbygd fellesareal
9. Forslag om brannsikring i firemannsboliger
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Strøm 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 212 Årsrapport 2023 (ferdig).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret foreslås indeksregulert, og avrundet til nærmeste hele tusen. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 292 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 292 000



Sak 7

Mulighet for leie av ekstra fast parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av fjoråret ble det etablert flere nye parkeringsplasser i Solvegen, slik at alle leiligheter i borettslaget nå har en fast plass hver.

I løpet av fjoråret ble det etablert flere nye parkeringsplasser i Solvegen, slik at alle leiligheter i borettslaget nå har en fast plass hver.

Det er i tillegg opparbeidet gjesteparkering bak garasjene i Solvegen, slik at borettslaget nå har totalt 29 gjesteplasser.

En kartlegging viser at ca. 12-14 leiligheter har to biler med påfølgende ekstra parkeringsbehov. Noen av disse leier en garasje de bruker til dette. Andre ønsker seg en fast parkeringsplass i tillegg til den som tilhører leiligheten.

Det kan være en løsning å gjøre om noen av gjesteplassene til parkeringsplasser som tilbys leiligheter som har to biler. Det er kostnader for vedlikehold (snøbrøyting, strøing, asfaltering) knyttet til parkeringsplassene våre, og for at dette skal være rettferdig ovenfor de andre i borettslaget bør disse ekstraplassene ha en leiepris. Vi har beregnet at en parkeringsplass koster rundt 400 kroner per måned, dette er samme eller noe lavere pris enn hva andre borettslag opererer med for utleie av utendørs parkeringsplasser.

Borettslaget bør ha et antall gjesteplasser som tilsvarer minst 10 prosent av antall boliger, dette er kravet kommunen har for nye borettslag. Dette tilsvarer 15 plasser og vi ser at dette antallet passer med bruk av gjesteparkeringen. Dermed har vi inntil 14 plasser som vi kan benytte til en slik utleieløsning.

Om det er flere enn 14 som ønsker en slik plass må de stå på venteliste og evt. i mellomtiden låne/leie plass fra naboer som ikke benytter sin parkeringsplass.

Gjesteparkeringen blir kun for gjester. I løpet av året vil digital registrering av besøkende bilers registreringsnummer erstatte oblatene vi nå har.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Det opprettes inntil 14 parkeringsplasser for langtidsleie til leiligheter som har en ekstra bil til en pris av 400 kroner per måned.



Sak 8

Tillegg i husleie for bygningsforsikring for utbygd fellesareal

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2023 har borettslaget hatt flere forsikringssaker for skader på utvidet boareal. Det er kostnader forbundet med bygningsforsikringen, og for at dette skal bli rettferdig for andelseiere som ikke har fått utvidet sitt boareal, bør de med utvidet boareal må betale sin andel av forsikringsandel.

Styret har beregnet kostnaden per kvadratmeter i utvidet boareal:

Premie for kjeller i rekkehus: 75,- kroner per måned

Premie for kjeller/loft i 4-mannsbolig: 150,- kroner per måned

Hvis en skade oppstår i utvidet boareal og utløser bruk av forsikringen, skal andelseier betale den egenandel som til enhver gjelder for borettslagets forsikringspremie.

I mars 2024 er denne på 10 000,- kroner.

Endring av premie og egenandel vil følge forsikringsselskapets endringer.

Borettslagets erstatningsansvar ved skader som ikke dekkes av bygningsforsikringen begrenser seg til å tilbakeføre de disponerte fellesarealene til opprinnelig standard for fellesareal.

Andelseier må selv sørge for innboforsikring.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Andelseiere med utvidet boareal betaler en månedlig premie på borettslagets bygningsforsikring, premien legges til husleien. Andelseier betaler egenandel ved skade som utløser forsikringssak. Informasjonen innlemmes i Avtale om utvidelse i kjeller/på loft. Avtalen signeres av alle andelseiere som har utvidet areal.

Sak 9

Forslag om brannsikring i firemannsboliger

Forslag fremmet av:

Lene Haanshus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I blokkene er det (såvidt jeg kan skjønne) røyk/brannvarslingsanlegg i alle fellesrom, som vedlikeholdes gjennom en driftsavtale med Norsk Brannvern, med bl.a. batteribytter årlig og automatisk varsling til en sentral ved feil på anleggene. Det er også kontrollpanel ved postkassene slik at beboere kan følge med på status.

I 4mannsboligene er det røykvarslere kun i oppgangene, men vedlikeholdet synes å være basert på at beboere melder fra til styret om utgått batteri, varslere som er falt ned osv. Siden det ikke er noen oppslag i oppgangene om kontroll og batteribytte, er det ikke mulig for beboere å følge med på status.

Hvorfor reglene bør være kjent? Pulverapparatene i hver leilighet skal byttes/sjekkes hvert 5. år, men de var nå blitt nesten 7 år gamle før det ble varslet bytting etter at jeg hadde klaget.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil innhente tilbud på ny løsning for brannvarsling i firemannsboligene.

Forslag til vedtak

1. Det skal være likeverdig brannsikring i alle boligene i borettslaget 2. Informasjon om regler for vedlikehold og status for vedlikehold skal være bekjentgjort med oppslag i oppgangene.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INSTILLING:

Styreleder Steinar Olsen - ikke på valg - gjenstår 1 år

Styremedlem Bent Van Vuuren - foreslås til gjenvalg som styremedlem for 2 år

Helene Fredriksen, Solvegen 16 A - foreslås som styremedlem for 2 år

Rune Sylte - foreslås som styremedlem for 1 år

Geir K. Johannessen, Ringvegen 9 - foreslås som styremedlem for 1 år

Varamedlem Åse Karlsen - foreslås til gjenvalg som varamedlem for 1 år

Sander Folke-Olsen, Linjevegen 16 A - foreslås som varamedlem for 1 år.

Da er det bra fordelt: 3 fra rekkehusene, 2 fra blokkene og 2 fra firemannsboligene. Bare ta kontakt ved spørsmål.

Noen til å ta over i valgkomiteen har vi ikke, syns det skal tas på generalforsamlingen.

Mvh

Valgkomiteen v/ Hanne Svendsen, Heidi Hestnes og Line Konradsen

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Geir K. Johannessen
- Rune Sylte



Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Bent Van Vuuren
- Helene Fredriksen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Karlsen
- Sander Folke-Olsen

Sak 11

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitè Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Olsen	Linjevegen 4
Styremedlem	Norodd Hagenon	Vangsgata 46 B
Styremedlem	Anne Tollerud	Solvegen 12 B
Styremedlem	Bent Van Vuuren	Solvegen 18 F
Styremedlem	Eileen Morstøl Mølmshaug	Ringvegen 2
Varamedlem	Aase Dvergsdal Karlsen	Solvn. 20 D
Varamedlem	Kjell Rune Sylte	Solvegen 20 B

Valgkomiteen

Anne Marit Hanssen	Linjevegen 1
Line Konradsen	Solvegen 18 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vestre Strøm Borettslag

Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.

Vestre Strøm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947815385, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 11 167 29

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.

Vestre Strøm Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling 19.04.2023 har styret holdt 14 styremøter i tillegg til nødvendige befaringer, og behandlet 113 saker. I tillegg kommer daglig drift av borettslaget.

Styret har syv medlemmer, fem tillitsvalgte og to varaer. Varaene deltar på styremøtene, og bidrar også til styrets oppgaver. Gjennom året er det mange store og små oppgaver i et stort borettslag som vårt, med 149 boenheter av tre forskjellige typer. Vår bygningsmasse består av blokker, firemannsboliger og rekkehus, i tillegg til garasjeanlegg og en stor eiendom med parkeringsplasser og grøntanlegg.

I perioden har to styremedlemmer flyttet fra borettslaget etter henholdsvis 4,5 og 8 måneder. Dermed har flere oppgaver blitt fordelt på de resterende styremedlemmene.

Styret bruker det elektroniske Styrerommet i Vibbo og elektronisk fakturabehandling.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring i if Skadeforsikring. Egenandel ved de fleste skader er kr 10 000.

I løpet av året har det vært en del forsikrings saker på grunn av vanninntrenging i kjellere både i firemannsboliger og i blokkene.

Møter med beboerne

Borettslaget ønsker god og personlig kommunikasjon med beboerne. Generalforsamlinger gjennomføres fysisk for å oppnå direkte og personlig kommunikasjon, og muligheter for å diskutere sakene som tas opp.

Digital generalforsamling kan gi høyere deltakelse, men er best egnet for enkle saker som ikke krever diskusjon og utredning.

Et forsøk med åpent styrerom for jevnlig møter mellom styre og beboere ble ikke benyttet og derfor lagt ned.

I 2023 har borettslaget hatt ett beboermøte i tillegg til ordinær generalforsamling.

Kommunikasjon og informasjon

Borettslaget bruker den digitale portalen Vibbo for å kommunisere med beboerne: **vibbo.no/vestre-strom**

På Vibbo kan styret effektivt dele informasjon om det som skjer i borettslaget. Her finner også beboerne viktig informasjon om borettslaget, kontaktinformasjon, vedtekter og regler, bruksanvisning for innretninger i boligene, tv/internett-ordningen, HMS-plan og HMS-arbeid med mer. Eventuell digital generalforsamling foregår også på Vibbo.

Beboere har rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon i henhold til borettslagsloven. Disse vil motta viktig informasjon på papir i postkassen.



Beboere som ikke bruker Vibbo kan gå glipp av informasjon, og styret anbefaler alle som kan å bruke Vibbo. Også pårørende kan få tilgang til Vibbo.

Vibbo finnes også som mobilapp, og er et nyttig verktøy for å holde seg oppdatert. Foreløpig er det kun en tredjedel av beboerne som bruker Vibbo-appen. Beboere som trenger hjelp for å komme i gang med Vibbo-appen kan henvende seg til styret.

Vaktordning i styret

Styret har ukentlig vakt som går på rundgang blant styrets medlemmer. Kun ved viktige og akutte henvendelser kan styret kontaktes på vakttelefon: 930 49 684.

Rutinehenvendelser og saker som ikke haster bes foretatt på
Vibbo: vibbo.no/vestre-strom
eller epost: vestrestrom@styrerrommet.no

Varmepumper

Generalforsamlingen 2023 vedtok å tillate varmpumper i rekkehusene og firemannsboligene. Detaljerte bestemmelser er tatt inn i husordensreglene.

I juni 2023 ble det hentet inn tilbud fra fire firmaer. Prismessig var tilbudene relativt like, så valget ble basert hvor godt inntrykk firmaet ga. Tilbudet fra Gan Maskinforretning ble anbefalt av styret. Et par beboere har valgt andre leverandører, noe de står fritt til, men leverandøren må godkjennes av styret.

21 leiligheter har til nå installert varmpumpe.

Parkering

Styret nedsatte 2022 en arbeidsgruppe for å se på parkering i Solvegen. En viktig føring var utformingen av søppelhåndtering, og man ønsket at alle boliger skulle ha en fast parkeringsplass. Gruppen består av Bent Van Vuuren og Steinar Olsen.

Det ble anlagt seks nye parkeringsplasser foran Solvegen 14B, og det ble det anlagt to nye plasser foran Linjevegen 16B til erstatning for plasser som forsvant da søppelbrønnen ble etablert. Det ble også etablert nye parkeringsplasser der søppelcontainerne stod nedenfor Solvegen 12A. I november fikk alle i Solvegen egen dedikert og merket parkeringsplass.

Alle leilighetene i borettslaget har nå en fast parkeringsplass. Det skal ikke brukes oblat ved parkering på faste plasser.

Det er opparbeidet 5 nye gjesteplasser med asfaltdekke og nye lysstolper bak en av garasjerekene i Solvegen.

Borettslaget har nå til sammen 29 gjesteplasser. Disse finnes ved Ringvegen mot Nedre Rælingsveg, i Linjevegen rett ovenfor nr. 10, nedenfor Solvegen 18 og bak garasjerekke i Solvegen.



Som en prøveordning har hver leilighet fått to oblater som skal brukes ved parkering på gjesteplasser. Det har vært noe problemer med manglende og feil bøtelegging fra P-service i prøveperioden. Feil bøtelegging tas direkte mellom bileier og P-service.

En bil kan stå på samme gjesteparkering inntil tre døgn, samme som tidligere. I tillegg til de nye oblatene for gjesteparkering, har også en del skilt blitt oppdatert. Hensikten er å få bukt med at uvedkommende parkerer på våre gjesteplasser.

Alle parkeringsplasser kan fortsatt omdisponeres av styret ved behov.

Snørydding og grøntarbeider

Borettslaget har i flere år hatt avtale med Uterom (tidligere Hagen Hageservice) om snørydding, strøing og grøntarbeider i borettslaget. Uterom sa opp avtalen med borettslaget våren 2023, og siden vi ikke var helt fornøyd valgte vi å bytte leverandør.

Valget falt på Vaktmesterservice og vi inngikk avtale om snørydding, strøing og grøntarbeider. Det har vært noen oppstartsproblemer, men styret har god kommunikasjon med selskapet.

Det er Rælingen kommune som har ansvar for snørydding og strøing av hovedveiene gjennom borettslaget og de kommunale parkeringsplassene i Linjevegen. Det har oppstått en del problemer i skjæringspunktene mellom kommunens og borettslagets ansvarsområder, bl.a. med at kommunen dumper snø i gatekryss og på parkeringsplasser.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten AS er engasjert to timer hver uke. Dette kan være litt lite, og mye arbeid faller på styret, spesielt styreleder og nestleder.

Balkonger i firemannsboligene

I fjor ble det konstatert at mange balkonger i firemannsboligene er dårlige. Noen er skjeve, og må jekkes opp, det er også oppdaget lekkasjer og råte.

Styret inngikk en avtale med Nortekk som har utført prosjektet. 13 balkonger har blitt jekket opp/skiftet såle, og det har blitt utført utskiftinger av membran på 8 balkonger. Kostnaden ble på 950.000 kroner, og prosjektet ble ferdig før jul 2023.

TV og bredbånd

Styret inngikk våren 2023 en ny kontrakt på tre år med Telia for TV-signaler og bredbånd. Valget er basert på vurdering av både tilbud og kvalitet. Avtalen gjelder i tre år fra 1. mai 2023. Norodd Hagenson har vært bredbåndskontakt i borettslaget fram til januar 2024.

Borettslaget har fått oppgradert sentralt utstyr, nye antenne/bredbånd-kontakter, og oppdatering av eventuelt gammelt utstyr. Vi har fått raskere hastighet på bredbånd, 100 Mb/s både for opp- og nedlasting. De færreste vil nå ha behov for å betale for ekstra båndbredde. Dekoderne er av typen Get boX, som har ukersarkiv og kan starte programmer forfra.



Oppgraderingen fant sted fra august til november. En del beboere opplevde problemer med TV-signaler, både tilknyttet arbeidet og av andre årsaker.

Prisen har økt noe mer enn konsumprisindeksen, hovedsakelig på grunn av Telias avtale med TV2 i 2022, men også på grunn av merverdiavgift på nyhetskanaler fra 2023.

Den enkelte beboer kan tegne tilleggsabonnement på ekstratjenester.

HMS-arbeid – spesielt brannvern

Arbeidet med HMS (helse, miljø og sikkerhet) er en viktig del av styrets arbeid. Gjennom HMS-ansvaret er borettslaget pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi.

Borettslagets HMS-plan følger opplegget i Styrerommet. Steinar Olsen, Aase Karlsen og Anne Tollerud har vært HMS-kontakter i borettslaget i perioden.

Internkontroll gjennomføres årlig. Den ble også denne perioden gjennomført i november, i form av egenmeldingsskjema delt ut til alle beboere sammen med nytt røykvarslerbatteri.

Alle feil og mangler er fulgt opp. En del skjemaer har vært mangelfullt utfylt, noe som har gitt styret ekstraarbeid og utsendelse av purringer.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets oppgave å skaffe og levere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å montere utstyret samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Brannslukkingsapparatene ble byttet ut i mars 2024 og røykvarslerne i alle leiligheter ble sist byttet høsten 2017.

Brannvarslingsanlegget i blokkene får årlig kontroll og batteriskift gjennom en serviceavtale med Norsk Brannvern AS.

Problemene med å få kommunen/NAV til å oppfylle forpliktelsene om jevnlig kontroll og utbedring av innretninger for bevegelseshemmede er en HMS-sak, da det bl.a. berører brannsikkerhet, rømningsveier og fare for klemskader.

Rene og ryddige fellesarealer i borettslaget er viktig både for brannsikkerhet og for trivsel. Skrot i åpne innendørs fellesarealer gir økt brannrisiko, og økt arbeid og utgifter for styret med rydding og bortkjøring.

Et prosjekt med å dele inn mest mulig av åpne områder til boder i blokkene har pågått i flere år, og ble fullført høsten 2023. Beboerne i Solvegen 14 og 16 har pusset opp tak og vegger i kjellerne på dugnad, og så har gulvene blitt malt og det er satt opp nettingboder.

Oppbevaring av møbler, sko, sportsutstyr og andre ting i trappeoppgangene er ulovlig, og kan ifølge brannvesenet være dødsfeller i en røykfyllt oppgang. Også i året som gikk har styret vært i kontakt med flere beboere om dette.



Lekeplassen

Borettslaget har en lekeplass ovenfor Linjevegen 12 som er opparbeidet etter gjeldende sikkerhetsregler. Det bor få barn i lekeplassalder i borettslaget, men det hender beboere får besøk, og vi får også besøk av barnehager i nærområdet.

Det er inngått ny treårs-kontrakt med OBOS for årlig kontroll av lekeplassen. Styrets lekeplassansvarlig har vært Aase Karlsen.

Sølvi Åsvik i Linjevegen har vært lekeplasskontakt fra beboerne. Arbeidet består i å melde fra til styret om feil og mangler som oppdages, rydde litt og tømme søppel. Dette er viktig arbeid som sikrer at lekeplassen er trygg for barna som bruker den.

Skøytebane

Borettslaget har en ballplass ved Ringvegen, der bakken nylig ble reparert og nytt gress opparbeidet. Vinteren 2022/23 ble det på forslag fra engasjerte beboere anlagt skøytebane på denne ballplassen. Dette førte til at den nye gressplenen ble ødelagt av isen. Styret har derfor besluttet at det ikke blir aktuelt å islegge dette området igjen.

Fellesområder og vårrydding

Det var ordinær ryddeaksjon i 2023 med utplasserte containere og bur for elektronisk avfall.

Renovasjon

Borettslaget har tre anlegg med søppelbrønner. Disse er plassert ved oppkjørselen til rekkehusene (Solvegen 18), bak Linjevegen 14 og mellom Linjevegen 1 og 3.

Renovasjon ivaretas av det interkommunale selskapet Romerike Avfallsforedling (ROAF).

ROAF informerte styret om at søppelbrønner snart vil bli påbudt i borettslag og at de ga tilskudd for å bytte til dette. Søppelbrønnene ble installert vinteren 22/23. Prosjektet kostet brutto ca. 1,5 millioner kroner, som er fordelt på 2022 og 2023, men med mesteparten i 2022. Prosjektet ble noe dyrere enn planlagt, blant annet fordi man støtte på fjell, og det måtte sprenges. Vi fikk tilskudd på 360.000 kroner, noe som omtrent dekker to tredjedeler av kostnaden for innkjøpet av søppelbrønnene. Nettokostnaden blir derfor 1,1 millioner kroner.

Brønnene inneholder nå rom for restavfall, matavfall, papp og papir, samt glass og metall. Søppelbrønnene kan bygges om i tilfelle det kommer krav til nye avfallskategorier.

FreteX har returboks for klær og andre tekstiler til gjenbruk og gjenvinning midt i borettslaget ved siden av avfallsbrønnene bak Linjevegen 14.

Mer informasjon om renovasjonsordningene finnes på roaf.no og borettslagets nettsider: vibbo.no/vestre-strom



Trappevask

Trappene i blokkene og firemannsboligene blir vasket av innleid regngjøringsfirma hver 14. dag.

Solid Renhold som har hatt trappevasken gjorde etter hvert en svært dårlig jobb. Fra 2024 byttet vi til Ren Service, som etter noen oppstartsproblemer har utført en mye bedre jobb.

Garasjeanleggene

Borettslaget har 66 garasjer av litt ulik type lokalisert i Solvegen. Utgiftene til drift og organisering av garasjeanleggene dekkes i sin helhet av de som leier garasje.

Innskuddet som betales ved inngåelse av leieavtale utbetales ved avslutning av leieforholdet. Garasjeleien kommer som et tillegg på den månedlige innbetalingen av felleskostnader for leilighetene.

Elbillading

Borettslaget har 11 ladepunkter på to steder i borettslaget: 6 punkter ved Solvegen 16B og 5 punkter på gjesteparkeringen i Ringvegen x Linjevegen.

Vi har en fastprisordning for å oppnå forutsigbarhet, og ladeprisen revurderes og justeres årlig. Nedbetaling av ladepunkter og utgifter til drift dekkes også av ladeprisen. Det er PlugPay administrerer ordningen for borettslaget.

Kapasiteten er god, men behovet for ytterligere ladeplasser vurderes om vi ser at behovet øker.

Tidligere ble ladepunkter etablert i garasjene, og det finnes fortsatt tre slike. Disse skal på sikt avvikles.

Borettslagets rørsystem

Bunnledningen under husene og ca. halvdelene av avløpsrørene fra husene ut til de kommunale avløpsrørene er ikke byttet. De dårligste ble rensert og fikk nye silikoninnlegg i 2012/2013. Ledningene fra de siste 10 husene må på sikt utbedres.

Beboerne må være påpasselige for å unngå tett kloakk. Det skal ikke kastes avfall i toalettet (det eneste som skal i do er tiss, bæsje og dopapir).

Fyringsutgifter i blokkene

Blokkene har fjernvarme fra Akershus Energi, og det er beboerne i blokkene som betaler for drift av fyren og forbruk av fjernvarme gjennom et brenseltillegg i felleskostnadene. Prisene på fjernvarme følger prisene på elektrisitet, inklusive strømstøtte.

Høye energipriser og reparasjoner av fyringsanlegget førte til et større underskudd i fyringsregnskapet for 2022, og brenseltillegget ble økt både i juni 2022 og januar 2023. I 2023 har prisene vært lavere enn de to foregående årene, og vi er i ferd med å ta inn



underskuddet og bygge opp en buffer. Brenselstillegget kan antagelig reduseres igjen i løpet av 2025.

Utvidelse av boareal

I rekkehusene og firemannsboligene er det mulig å utvide leilighetens boareal gjennom å ta i bruk deler av fellesareal på loft eller i kjeller. Naboene må godkjenne en slik disponering og søknad må sendes til styret.

For å sikre at arbeidet gjøres i henhold til lover og regler har borettslaget utarbeidet en kontrakt med krav og retningslinjer for hvordan en slik utvidelse skal gjennomføres. OBOS har gjort en juridisk gjennomgang av kontrakten, som er godkjent av generalforsamlingen.

Per i dag har 10 leiligheter i firemannsboligene utvidet sitt boareal i fellesarealer på/i loft/kjeller. I tillegg har 11 i rekkehusene utvidet boareal.

Godtgjørelser til styret og beboere

Styrets medlemmer og varamedlemmer kan få refundert inntil 300 kroner per måned enten til dekning av ekstra hastighet for bredbånd eller til telefonutgifter.

I tillegg til styrehonoraret får styremedlemmer og andre beboere som utfører vaktmester- og vedlikeholdsoppgaver i borettslaget, ut over det som kan regnes som vanlig dugnadsinnsats, godtgjørelse med en lav timelønn.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader. Andre driftskostnader er nærmere spesifisert i note 12.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

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.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 495 000 til større vedlikehold.

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 Vestre Strøm Borettslag.

Lån

Vestre Strøm Borettslag har lån i OBOS banken og Husbanken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,3% økning (KPI) av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm 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 212 Årsrapport 2023 (ferdig).pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VESTRE STRØM BORETTSLAG ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 449 177	5 113 131	5 449 177	4 665 214
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 703 699	3 352 694	2 758 774	987 600
Tilbakeføring av avskrivning	16 225 205	31 069	0	31 100
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -847 182	-1 094 188	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	25 000	31 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 865 684	-1 952 530	-59 000	-1 827 000
Red. annen langs. gjeld	-25 000	-32 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-783 962	336 045	2 699 774	-808 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 665 215	5 449 176	8 148 951	3 856 914
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 063 517	6 122 894		
Kortsiktig gjeld	-1 398 302	-673 718		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 665 215	5 449 176		





VESTRE STRØM BORETTSLAG ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 344 644	9 062 742	9 236 000	9 735 000
Garasjer	10	101 736	99 121	101 736	0
Ladeinntekter EL-bil		171 433	106 907	0	0
Andre inntekter	3	434 455	181 092	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 052 268	9 449 862	9 337 736	9 735 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 060	-39 337	-39 337	-64 000
Styrehonorar	5	-280 000	-263 000	-263 000	-292 000
Avskrivninger	16	-225 205	-31 069	0	-31 100
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 000	-15 793	-15 000
Forretningsførerhonorar		-241 915	-232 578	-244 206	-249 000
Konsulenthonorar	7	-14 715	-35 271	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-2 119 939	-1 268 198	-1 924 248	-1 495 000
Forsikringer		-429 685	-335 093	-429 000	-475 000
Kommunale avgifter	9	-1 420 984	-1 220 621	-1 396 000	-1 780 000
Garasjer	10	-17 486	-19 987	-100 000	-15 000
Energi/fyring	11	-818 835	-796 786	-864 000	-875 000
TV-anlegg/bredbånd		-829 616	-700 306	-750 870	-850 000
Andre driftskostnader	12	-725 003	-455 119	-437 508	-1 129 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 177 068	-5 408 363	-6 498 962	-7 305 400
DRIFTSRESULTAT		2 875 200	4 041 499	2 838 774	2 429 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	125 443	40 037	10 000	0
Finanskostnader	14	-1 296 944	-728 841	-90 000	-1 442 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 171 501	-688 804	-80 000	-1 442 000
ÅRSRESULTAT		1 703 699	3 352 694	2 758 774	987 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 703 699	3 352 694		





VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	39 812 988	39 812 988
Tomt		183 000	183 000
Andre varige driftsmidler	16	1 964 715	1 342 738
Langsiktige fordringer	17	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		41 965 703	41 343 726
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 780	6 953
Kundefordringer		0	138 706
Forskuddsbetalte kostnader		223 390	201 978
Driftskonto OBOS-banken		1 399 181	1 469 005
Driftskonto OBOS-banken II		5 605	5 605
Sparekonto OBOS-banken		4 161 578	4 052 029
Innestående i andre banker		249 983	248 619
SUM OMLØPSMIDLER		6 063 517	6 122 894
SUM EIENDELER		48 029 220	47 466 621
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 100		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		18 168 853	16 465 155
SUM EGENKAPITAL		18 183 753	16 480 055
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	26 900 764	28 766 448
Borettsinnskudd	19	1 169 400	1 169 400
Annen langsiktig gjeld	20	377 000	377 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 447 164	30 312 848
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 999	155 861
Leverandørgjeld		851 457	297 462
Påløpte renter		142 485	17 237
Påløpte avdrag		277 362	203 228
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 398 302	673 718





SUM EGENKAPITAL OG GJELD

48 029 220 47 466 621

Pantstillelse	21	58 849 400	58 849 400
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 14.03.2024
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Steinar Olsen Aase Dvergsdal Karlsen Bent Van Vuuren

Anne Tollerud Kjell Rune Sylte



**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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 329 392
Oppvarming	804 996
Trappevask	170 976
Brannprosjekt 17/18	29 560
Nedbetaling	14 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 349 600

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 200
Lagergarasje	-756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 344 644

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsoppgjør	28 275
ROAF - tilskudd for søppelhåndtering	360 000
Brannprosjekt 17/18 - innbetaling fra beboer Olly Lundemo	29 323
Automatpenger, vaskeri	16 682
Regnskapskorrigeringer	24
Utleie	150





SUM ANDRE INNETEKTER	434 455
-----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-18 300
Naturalytelser speilkonto	18 300
Arbeidsgiveravgift	-42 060
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 060

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 027, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 794
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 921
SUM KONSULENTHONORAR	-14 715

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 155 637
Drift/vedlikehold VVS	-6 806
Drift/vedlikehold elektro	-3 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-674 541
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 403
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 823
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 713
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-103 428
Kostnader dugnader	-5 163
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 119 939

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-1 420 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 420 984





**NOTE: 10
GARASJER**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	101 736
SUM INNETEKTER GARASJER	101 736

KOSTNADER GARASJER

Strøm og/eller nettleie	-17 486
SUM KOSTNADER GARASJER	-17 486

SUM GARASJER	84 250
---------------------	---------------

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-182 727
Fjernvarme	-636 107
SUM ENERGI / FYRING	-818 835

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-43 470
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 436
Verktøy og redskaper	-2 898
Driftsmateriell	-3 521
Lyspærer og sikringer	-1 763
Vaktmestertjenester	-82 615
Renhold ved firmaer	-168 579
Snørydding	-105 975
Gressklipping	-202 876
Andre fremmede tjenester	-3 651
Trykksaker	-3 565
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 027
Andre kontorkostnader	-12 456
Telefon/bredbånd	-18 300
Telefon, annet	-10 465
Porto	-2 980
Drivstoff biler, maskiner osv.	-534
Bank- og kortgebyr	-5 142
Konstaterte tap	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-725 003

NOTE: 13

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109 549
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 582
SUM FINANSINNETEKTER	125 443



**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-775 406
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-60 032
Husbanken	-103 431
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 075
SUM FINANSKOSTNADER	-1 296 944

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	6 240 800
Tilgang 2000	15 492 885
Tilgang 2003	15 154 771
Tilgang 2012	2 924 533
SUM BYGNINGER	39 812 988

Tomten ble kjøpt.

Gnr.106/bnr.11 M. flere

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	1 094 188	
Tilgang 2023	434 182	
Avskrevet i år	-152 837	
		1 375 533
Parkeringsplasser		
Tilgang 2023	413 000	
Avskrevet i år	-41 300	
		371 700
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	310 688	
Avskrevet tidligere	-62 138	
Avskrevet i år	-31 068	
		217 482
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 964 715

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-225 205****NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd garasjer	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.





Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-14 060 000	
Nedbetalt tidligere	11 896 406	
Nedbetalt i år	743 118	
		-1 420 476

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2002	-14 400 000	
Nedbetalt tidligere	10 849 119	
Nedbetalt i år	692 922	
		-2 857 959

Eika Boligkreditt AS 1 OVF OBOS-banken sep. 2023

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010	-28 700 000	
Nedbetalt tidligere	5 648 027	
Nedbetalt i år Eika	310 987	
Nedbetalt i år OBOS	118 657	
		-22 622 329

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-26 900 764**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-1 177 400	
Korrigert 2013	1 119 411	
Korrigert 2013	8 000	
Tilleggsinnbetalt 2013	-1 119 411	
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 169 400	

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-377 000	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-377 000	

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 169 400	
Pantelån	26 900 764	
Påløpte avdrag	277 362	
TOTALT	28 347 526	

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

Bygninger	39 812 988	
Tomt	183 000	
TOTALT	39 995 988	



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (74564) med polisenummer SP4763140. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 13 balkonger har blitt jekket opp/skiftet såle, og det har blitt utført utskiftinger av membran på 8 balkonger.

2023 Seks nye parkeringsplasser anlagt ved Solvegen 14 B

2023 To parkeringsplasser anlagt ved Linjevegen 16B, til erstatning for plasser som gikk tapt på grunn av søppelbrønn

2022-23 Søppelbrønner anlagt

2022 Drenering ved Linjevegen 8

2022 Fyrrøm oppgradert

2021 Montering av snøfangere på baksiden av blokkene i Solvegen

2021 Etablering av 11 ladeplasser for elbil

2019 Utskifting av inngangsdører i firemannsboligene

2019 Utskifting av utebelysning ved firemannsboligene

2019 Utskifting av belysning i oppgangene i blokkene og firemannsboligene

2019 Utskifting av porttelefonanleggene i blokkene og firemannsboligene

2017 Brannsikring av kjelleren i rekkehusene og alle utvidede andeler i firemannsboligene.

2017 Oppgradering av alle uoffisielle kjellerstuer til rom til varig opphold vha rømningsvinduer.

2017 Nye røykvarslere og pulverapparater i alle leiligheter.

2016 Nye strømmålere i alle leiligheter og fellesanlegg.

2016 Brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer i blokkene.

2016 Gjerde ved parkeringsplassene langs yttersiden av Solvegen.

2016 Grensesteiner lagt ned i ny eiendomsgrense mellom kommunale veier og borettslagets parkeringsplasser.

2015-16 Trehusbebyggelsen malt, og mye ytterpanel skiftet.

2015-16 Kabelnett oppgradert: Skifte av sentralt utstyr, delvis nytt kabelnett.

Lufstrekk mellom Solvegen og Linjevegen gravd ned i bakken.

2015 Alle pipehatter i rekkehusene og de fleste i firemannsboligene skiftet.

2014 Overspenningsvern – grovvern – installert på alle strøminntak.

2014 Utbedring av betongdekkene i verandagolvene i blokkene

2014 Utbedring av alle piper til forskriftsmessig stand.

2012 Riving av det gamle butikklokalet og ombygging til en ny leilighet.

2005-14 Oppussing av alle oppgangene.

2011 Sanering av oljetanker og oljefyrer.



24 Vestre Strøm Borettslag

2011 Nye avløpsrør fra Ringvegen 9 og Linjevegen 14- 18 er tilkoblet ny kommunal avløpsledning.

2011 Lekeplassen er utvidet med nytt klatrestativ og større lekematte.

2006-11 Utskifting av ca. 700 vinduer og verandadører.

2010 Installering av vannmålere.

2010 Borettslaget koblet seg til fjernvarmenettet til Akershus Fjernvarme.

2009-12 Utskiftings av rør og oppgradering av veianleggene i regi av kommunen.

2009 Det ble satt opp informasjonstavler.

2008 Total fornyelse av lekeplassen og lekeapparater.

2008 Oppganger i blokkene er pusset opp.

2008 Trinn III og siste etappe med maling av trehusene ble gjennomført.

2008 Alle kjellervinduer i trehusene er skiftet.

2008 Nye postkasser er montert i blokkene.

2008 For å få bukt med økende fuktproblemer i kjellerne i mange av firemannsboligene, er det gjennomført en del drenering. Videre er ulike avfukkingssystemer utprøvd i kjellere, og Tørt Bygg-anlegg er montert i de seks mest utsatte kjellerne.

2006-07 Våtromsrehabilitering: Vann- og avløpsrør og badene er skiftet ut i hele borettslaget.

2006 Nye snøfangere i to rekker montert på blokkene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 212 Selskapsnavn: Vestre Strøm 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.