



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 964 016
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTGRENSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 115 277	1 000 036
Sum inntekter		1 115 277	1 000 036
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	74 165
Annen driftskostnad		4 938 238	935 898
Sum kostnader		5 029 518	1 010 063
Driftsresultat		-3 914 241	-10 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 954	19 056
Sum finansinntekter		29 954	19 056
Annen finanskostnad		136 189	82
Sum finanskostnader		136 189	82
Netto finans		-106 235	18 974
Resultat før skattekostnad		-4 020 476	8 947
Årsresultat		-4 020 476	8 947
Totalresultat		-4 020 476	8 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 020 476	8 947
Sum overføringer og disponeringer		-4 020 476	8 947



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		23 280 000	23 280 000
Sum varige driftsmidler		23 280 000	23 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 280 000	23 280 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		75 298	58 314
Sum fordringer		75 298	58 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 684	513 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 684	513 611
Sum omløpsmidler		255 982	571 926
SUM EIENDELER		23 535 982	23 851 926

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 537 417	12 557 893
Sum opptjent egenkapital		8 537 417	12 557 893
Sum egenkapital		8 539 917	12 560 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 610 261	
Øvrig langsiktig gjeld		11 270 000	11 270 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 880 261	11 270 000
Sum langsiktig gjeld		14 880 261	11 270 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 884	
Leverandørgjeld		26 220	18 526
Annen kortsiktig gjeld		700	3 007
Sum kortsiktig gjeld		115 805	21 533
Sum gjeld		14 996 066	11 291 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 535 982	23 851 926



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613218

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 964 016
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTGRENSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 961 964 016
VESTGRENSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 115 277	1 000 036
Sum inntekter		1 115 277	1 000 036
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	74 165
Annen driftskostnad		4 938 238	935 898
Sum kostnader		5 029 518	1 010 063
Driftsresultat		-3 914 241	-10 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 954	19 056
Sum finansinntekter		29 954	19 056
Annen finanskostnad		136 189	82
Sum finanskostnader		136 189	82
Netto finans		-106 235	18 974
Resultat før skattekostnad		-4 020 476	8 947
Årsresultat		-4 020 476	8 947
Totalresultat		-4 020 476	8 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 020 476	8 947
Sum overføringer og disponeringer		-4 020 476	8 947



Organisasjonsnr: 961 964 016
VESTGRENSA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		23 280 000	23 280 000
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

	23 280 000	23 280 000
--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

	75 298	58 314
--	--------	--------

Sum fordringer	75 298	58 314
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

	180 684	513 611
--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	180 684	513 611
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	255 982	571 926
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	23 535 982	23 851 926
--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	2 500	2 500
--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital	2 500	2 500
--------------------------	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

	8 537 417	12 557 893
--	-----------	------------



Sum opptjent egenkapital	8 537 417	12 557 893
Sum egenkapital	8 539 917	12 560 393
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 610 261	
Øvrig langsiktig gjeld	11 270 000	11 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 880 261	11 270 000
Sum langsiktig gjeld	14 880 261	11 270 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	88 884	
Leverandørgjeld	26 220	18 526
Annen kortsiktig gjeld	700	3 007
Sum kortsiktig gjeld	115 805	21 533
Sum gjeld	14 996 066	11 291 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 535 982	23 851 926



Organisasjonsnr: 961 964 016
VESTGRENSA 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



Til andelseierne i Vestgrensa Borettslag

Velkommen til generalforsamling tirsdag 25. juni kl 15:00 i borettslagets fellesleilighet

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestgrensa Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vestgrensa Borettslag
avholdes tirsdag 25. juni kl 1500 i borettslagets fellesleilighet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen saker til behandling i årets generalforsamling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 5. juni 2023
Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Arntzen

Inger Marie Søyland

André Fimreite

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	André Fimreite	Vestgrensa 21 B
Styremedlem	Inger Marie Søyland	Vestgrensa 19 D
Varamedlem	Annette Margrethe Brøndberg	Vestgrensa 17 F
Varamedlem	Jan Langvandsbraaten	Vestgrensa 19 B
Varamedlem	Paula Olivia Røsand	Vestgrensa 21 J

Valgkomiteen

Liv Andersen	Vestgrensa 19 G
Anne Marie Jahren	Vestgrensa 17 C

Generelle opplysninger om Vestgrensa Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter. Vestgrensa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961964016, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med adresse Vestgrensa 17, 19 og 21. Borettslaget har gårds- og bruksnummer 47/301.

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.

Vestgrensa 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

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått.

Styret ber om at henvendelser til styret gjøres skriftlig, hovedsakelig til styrets e-post som er vestgrensa@borettslaget.no eller så kan styrets postkasse utenfor nr 17 benyttes. Styret ber om at det ikke gjøres muntlige henvendelser til styrets medlemmer.

Styret har siden fjorårets generalforsamling ble avholdt hatt jevnlig styremøter og en rekke møter mellom disse. Det har vært gjennomført flere befaringer med leverandører hovedsakelig i forbindelse med bytte av borettslagets to løfteramper.

Nye løfteramper

Dette arbeidet har vist seg å være svært tidkrevende og komplisert. Årsaken til dette er at de løfterampene som ble montert da borettslaget var nytt måtte spesialbestilles. Det har dessverre vært forsinkelser i alle ledd noe som medførte at disse endelig var på plass og til andelseieres bruk i april i år. Styret skulle i likhet med de som trenger disse mest klart sett at de var på plass tidligere.

Brøyting vinteren 2023/24

Denne vinteren var tøff for alle. Til tider store nedbørsmengder medførte store utfordringer for brøyteselskapene. Et resultat av dette er at styret allerede bedt om et eget møte med brøyteselskapet hvor styret vil påpeke de utfordringene borettslaget har hatt sist vinter og hvilke tiltak brøyteselskapet kan gjøre slik at vi unngår dette i årene som kommer.

Borettslagets økonomi

Alle løpende driftskostnader som borettslaget har betales av borettslagets 25 andeler. Dette gjelder også kostnaden for bytte av løfterampene. Styret har jobbet med å finne den rimeligste løsningen for borettslaget, men den totale kostnaden betød et utvidet låneopptak på kr 1.4 millioner kroner. Denne kostnaden har medført en økning av borettslagets felleskostnader. Borettslagets økonomi er skjør, men styret jobber med å styrke denne. Derimot må det påberegnes at fremtidige større vedlikeholdskostnader borettslaget vil møte, må lånefinansieres.

Den løpende driften av borettslaget klarer vi å finansiere via de månedlige felleskostnadene, men de større må lånefinansieres. Borettslaget må påberegne at felleskostnadene i årene som kommer vil øke, da alle borettslagets kostnader stiger årlig.

Maling av borettslaget

Dette arbeidet ble ferdigstilt i 2023, med det gjenstår fortsatt litt opprydding i borettslaget, eksempelvis malingsøsl o.l. Styret har varslet entreprenør om dette og bedt om at dette utbedres.



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 budsjettet og skyldes i hovedsak større driftskostnader som gjelder fasadeoppgradering. Det er maler og tømrerarbeider på hus og garasjer. Beising av svalganger på husene og noen blikkenslagerarbeider.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etablering av nytt lån i DNB som ble gjort etter at budsjettet var satt.

Resultat

Årets resultat kr -4 020 476 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 140 177 (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.

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.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med kr 1 400 000 for bytte av borettslagets to løfteramper.

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 eller lavere 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 Vestgrensa Borettslag.

Lån

Vestgrensa Borettslag har ett annuitetslån i DNB bank med en flytende rente på 5,85 %. Lånet har kvartalsvis forfall og er avdragsfritt ut 2026.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 35 % økning av felleskostnadene fra 1 april 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestgrensa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestgrensa 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 6. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VESTGRENSA BORETTSLAG ORG.NR. 961 964 016, KUNDENR. 5486

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. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01.		550 393	563 320	550 393	140 178
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-4 020 476	8 947	-376 454	-1 318 630
Tillegg for nye langsiktige lån	14	3 700 000	0	0	1 400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-89 739	-21 874	0	0
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		-410 215	-12 927	-376 454	81 370
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.		140 177	550 393	173 939	221 548
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		255 982	571 926		
Kortsiktig gjeld		-115 805	-21 533		
C. DISPONIBLR MIDLER PR. 31.12.		140 177	550 393		



Vestgrensa Borettslag

VESTGRENSA BORETSLAG RESULTATREGNSKAP

	<i>Note</i>	<i>Regnskap 2023</i>	<i>Regnskap 2022</i>	<i>Budsjett 2023</i>	<i>Budsjett 2024</i>
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 106 877	991 686	961 000	1 361 970
Andre inntekter	3	8 400	8 350	20 000	18 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 115 277	1 000 036	981 000	1 380 370
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 165	-11 280	-14 000
Styrehonorar	5	-80 000	-65 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 125	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 990	-78 825	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-293 621	0	-5 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-3 760 725	-171 057	-414 500	-1 400 000
Forsikringer		-186 718	-161 172	-177 500	-216 000
Kommunale avgifter	9	-340 693	-270 136	-322 174	-370 000
Energi/fyring		-77 940	-73 024	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 484	-102 165	-112 500	-130 000
Andre driftskostnader	10	-65 567	-72 395	-91 200	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 029 518	-1 010 063	-1 380 154	-2 487 000
DRIFTSRESULTAT		-3 914 241	-10 027	-399 154	-1 106 630
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 954	19 056	23 000	18 000
Finanskostnader	12	-136 189	-82	-300	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 235	18 974	22 700	-212 000
ÅRSRESULTAT		-4 020 476	8 947	-376 454	-1 318 630
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	8 947		
Fra opptjent egenkapital		-4 020 476	0		



Vestgrensa Borettslag

VESTGRENSA BORETSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 780 000	19 780 000
Tomt		3 500 000	3 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		23 280 000	23 280 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	59
Forskuddsbetalte kostnader		75 239	58 256
Driftskonto OBOS-banken		58 625	41 408
Sparekonto OBOS-banken		122 059	472 203
SUM OMLØPSMIDLER		255 982	571 926
SUM EIENDELER		23 535 982	23 851 926
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 x 100		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		8 537 417	12 557 893
SUM EGENKAPITAL		8 539 917	12 560 393
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 610 261	0
Borettsinnskudd	15	11 270 000	11 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 880 261	11 270 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		700	3 007
Leverandørgjeld		26 220	18 526
Påløpte renter		53 026	0
Påløpte avdrag		35 859	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 805	21 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 535 982	23 851 926
Pantstillelse	16	15 710 000	11 270 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5. juni 2024
Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/

André Fimreite /s/

Inger Marie Søyland /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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 066 937
Eiendomsskatt	35 040
Parkering	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 110 377

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 106 877

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Utleieinntekter	3 600
Leieinntekt	300
Nettinnbetalinger	4 500
SUM ANDRE INNETEKTER	8 400



Vestgrensa Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-226 209
Andre konsulentonorarer, Heisrådgivere	-67 413
SUM KONSULENTHONORAR	-293 621

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 474 322
Drift/vedlikehold elektro	-23 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 590
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 092
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 058
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 760 725

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-32 889
Vann- og avløpsavgift	-244 619
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-340 693



Vestgrensa Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 042
Driftsmateriell	-2 454
Renhold ved firmaer	-26 484
Snørydding	-23 319
Andre fremmede tjenester	-888
Andre kontorkostnader	-2 771
Bankgebyr	-2 845
Velferdskostnader	-769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 567

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 070
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 956
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 907
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINNTEKTER	29 954

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-136 137
Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	-136 189

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1991	19 780 000
SUM BYGNINGER	19 780 000

Gnr.47/bnr.301

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-3 700 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	89 739
	-3 610 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 610 261



Vestgrensa Borettslag

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1991	-11 270 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 270 000

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	11 270 000
Pantelån	3 610 261
Påløpte avdrag	35 859
TOTALT	14 916 120

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

Bygninger	19 780 000
Tomt	3 500 000
TOTALT	23 280 000



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85537121. 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023/24	<ul style="list-style-type: none">• Utskifting av to løfteramper
2023	<ul style="list-style-type: none">• Maling av borettslagets fasader
2020/21	<ul style="list-style-type: none">• Reparasjon av bunnledning
2019	<ul style="list-style-type: none">• Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser)• Spyling av deler av stikkledning
2018	<ul style="list-style-type: none">• Gjentatt vedlikehold på borettslagets løfteramper (heiser)• Reparert belysning ved innkjøringen til borettslaget



Vestgrensa Borettslag

- Varmekabler foran diverse innganger er reparert
- Strømtilførsel til to av utelampene er gjenopprettet
- Nye bevegestyrte utelys utenfor søppelrommene
- Takrennene på garasjene ble rensset og tettet
- 2017**
 - Råteskadete sprosset på rekkverk ble skiftet ut
 - Lekkasje fra balkonger i 2. etasje og ned på balkonger i 1. etasje tettet.
 - Varmekabler foran diverse innganger er reparert
 - Kummen utenfor nr 17 ble tømt og rensset
- 2009**
 - Maling av fasader (Malercompaginet Oslo AS)
- 2008**
 - Terrasser – råte på terrasser, vasking og maling
- 2007**
 - Løfterampe (heis) – bytte av drivmutter i heis i nr 21 – utført av ISS
 - Svalganger og gjerdet - Maling av svalganger og oljing av alle umalte flater (Wettergren & Rehab A/S).
- 2006**
 - Vedlikehold og forlengelse av gjerdet (Tronslien AS).
- 2005**
 - Varmekabler i alle gangveier (Tronslien AS).
- 2004**
 - Maling av fasader (Wettergren Maling & Rehab AS)



Vestgrensa Borettslag

5486 Vestgrensa Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING 25.06.24

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i generalforsamlingen

Boligselskapets navn: Vestgrensa Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)