



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 291 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Vestliskogen Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 162 304	10 249 071
Sum inntekter		12 162 304	10 249 071
Kostnader			
Lønnskostnad		1 033 396	967 097
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 984	28 200
Annen driftskostnad		48 526 318	26 332 434
Sum kostnader		49 600 698	27 327 731
Driftsresultat		-37 438 393	-17 078 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 008	9 758
Sum finansinntekter		12 008	9 758
Annen finanskostnad		1 688 811	589 061
Sum finanskostnader		1 688 811	589 061
Netto finans		-1 676 803	-579 303
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 115 196	-17 657 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 115 196	-17 657 963
Årsresultat		-39 115 196	-17 657 963
Totalresultat		-39 115 196	-17 657 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 115 196	-17 657 963
Sum overføringer og disponeringer		-39 115 196	-17 657 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 032 628	36 032 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		107 547	14 107
Sum varige driftsmidler		36 140 175	36 046 735
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		245 660	
Sum finansielle anleggsmidler		245 660	0
Sum anleggsmidler		36 385 835	36 046 735
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 451	346
Andre fordringer		287 483	615 716
Sum fordringer		297 933	616 062
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 003 931	6 326 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 003 931	6 326 486
Sum omløpsmidler		3 301 864	6 942 548
SUM EIENDELER		39 687 699	42 989 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		22 800	22 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		53 433 760	14 318 564
Sum opptjent egenkapital		-53 433 760	-14 318 564
Sum egenkapital		-53 410 960	-14 295 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 414 912	42 564 720
Øvrig langsiktig gjeld		7 511 486	7 267 050
Sum annen langsiktig gjeld		87 926 398	49 831 770
Sum langsiktig gjeld		87 926 398	49 831 770
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 303	3 965
Leverandørgjeld		5 006 580	6 348 245
Skyldige offentlige avgifter		43 384	46 621
Annen kortsiktig gjeld		105 994	1 054 446
Sum kortsiktig gjeld		5 172 261	7 453 277
Sum gjeld		93 098 659	57 285 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 687 699	42 989 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374078

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 291 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Vestliskogen Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 948 291 142
Vestliskogen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 162 304	10 249 071
Sum inntekter		12 162 304	10 249 071
Kostnader			
Lønnskostnad		1 033 396	967 097
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 984	28 200
Annen driftskostnad		48 526 318	26 332 434
Sum kostnader		49 600 698	27 327 731
Driftsresultat		-37 438 393	-17 078 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 008	9 758
Sum finansinntekter		12 008	9 758
Annen finanskostnad		1 688 811	589 061
Sum finanskostnader		1 688 811	589 061
Netto finans		-1 676 803	-579 303
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 115 196	-17 657 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 115 196	-17 657 963
Årsresultat		-39 115 196	-17 657 963
Totalresultat		-39 115 196	-17 657 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 115 196	-17 657 963
Sum overføringer og disponeringer		-39 115 196	-17 657 963



Organisasjonsnr: 948 291 142
Vestliskogen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

36 032 628

36 032 628

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

107 547

14 107

Sum varige driftsmidler

36 140 175

36 046 735

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

245 660

Sum finansielle

anleggsmidler

245 660

0

Sum anleggsmidler

36 385 835

36 046 735

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

10 451

346

Andre fordringer

287 483

615 716

Sum fordringer

297 933

616 062

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 003 931

6 326 486

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 003 931

6 326 486

Sum omløpsmidler

3 301 864

6 942 548

SUM EIENDELER

39 687 699

42 989 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital	22 800	22 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	53 433 760	14 318 564
Sum opptjent egenkapital	-53 433 760	-14 318 564
Sum egenkapital	-53 410 960	-14 295 764
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 414 912	42 564 720
Øvrig langsiktig gjeld	7 511 486	7 267 050
Sum annen langsiktig gjeld	87 926 398	49 831 770
Sum langsiktig gjeld	87 926 398	49 831 770
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 303	3 965
Leverandørgjeld	5 006 580	6 348 245
Skyldige offentlige avgifter	43 384	46 621
Annen kortsiktig gjeld	105 994	1 054 446
Sum kortsiktig gjeld	5 172 261	7 453 277
Sum gjeld	93 098 659	57 285 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 687 699	42 989 283



Organisasjonsnr: 948 291 142
Vestliskogen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Vestliskogen Borettslag

20. april 2023

Selskapsnummer: 215





Velkommen til årsmøte i Vestliskogen 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:

20. april 2023 kl. 18:00, Ragnhild Shibbyes vei 40.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite
10. Varmepumpe
11. Honorar til valgkomiteen
12. Forslag til endringer i husordensregler 2.1 BRUK AV LEILIGHETEN
13. Dele opp de gamle søppelbodene
14. Honorar byggekomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestliskogen 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

Arild Rebbeng er valgt.

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 Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 mot egenkapital/lån.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital/lån.

Vedlegg

1. Årsrapport til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mesut Kasikci
- Toril Barstad
Velges for 1 år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sindre Bergsvik Øvstegård

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Harald Farbrot

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Baard Berge



Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Varmepumpe

Forslag fremmet av:

Fakhra Bibi RS 18

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De siste åra har strøm prisene økt vesentlig. Borettslaget har forbud mot varmpumpe i dag. Dette er et gammelt vedtak og mye har skjedd med teknologien fra den gangen. I dag avgir varmpumper mindre støy dersom de er vedlikeholdt. Det finnes også metoder for å hindre frost i forbindelse med kondens vann som eventuelt kommer fra anlegget.

«Varmepumper er IKKE tillat montert i vårt borettslag»

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1 - innsenders forslag Det kan søkes styret om installasjon av en varmpumpe. Denne skal installeres og vedlikeholdes etter styrets anvisning. Godkjenning gjelder kun for angitt anlegg/serienummer og det må søkes på nytt før anlegg eventuelt byttes. Styret kan pålegge fjerning av anlegget dersom installasjon eller vedlikehold som er gitt, ikke følges.

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2 - styrets forslag I tillegg til alternativ 1 gis styret gis fullmakt til først å kartlegge om det finnes tungtveiende hinder for installasjon av varmpumper, med hensyn til boligmasse og/eller bomiljø. Hvis det finnes slike hinder, skal saken legges frem for en ekstra ordinær generalforsamling før endelig avgjørelse tas .

Forslag til vedtak 3

Alternativ 3. Gjeldende vedtak opprettholdes. Varmepumper er IKKE tillat montert



Sak 11

Honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Siri Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det gis honorar til deltakere i valgkomiteen i likhet med oppgangstillitsvalgt. Dette tas fra honoraret til styret. Begrunnelsen er at arbeidet til valgkomiteen er like mye verdt som oppgangstillitsvalgtes arbeid. I tillegg er dette den eneste komiteen vi har.

Forslag til vedtak

Det stemmes for honorar til valgkomiteen.

Sak 12

Forslag til endringer i husordensregler 2.1 BRUK AV LEILIGHETEN

Forslag fremmet av:

Mattis Målbakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens tekst 2.1:

Ro i leiligheten: - Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. - Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates ikke uten naboers samtykke og styrets godkjenning. - Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende skal ikke sjenere naboer.



Forslag til vedtak 1

Alternativ 1 - innsenders forslag Det skal være ro i leiligheten fra søndag til torsdag fra kl. 23.00 til kl. 06.00, og fra fredag til lørdag fra kl 00.00 til kl. 06.00. - Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates ikke uten naboers samtykke og styrets godkjenning. - Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende skal ikke sjenere naboer.

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2 - innsenders forslag Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. - Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates ikke uten naboers samtykke og styrets godkjenning. - Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende skal ikke sjenere naboer.

Forslag til vedtak 3

Alternativ 3 - Styrets forslag Dagens tekst blir stående, Ro i leiligheten: - Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. - Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates ikke uten naboers samtykke og styrets godkjenning. - Lyd fra musikkanlegg, TV og lignende skal ikke sjenere naboer.

Sak 13

Dele opp de gamle søppelbodene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å øke inntektene til borettslaget og samtidig imøtekomme et behov for privat lagring for enkelte andelseiere, foreslår styret å dele opp de gamle søppelbodene i inntil to utleieseksjoner, som boder. Søppelbodene er av en slik størrelse, utforming og plassering i flere oppganger, at de ikke er egnet som fellesboder. Det kan forventes en samlet inntekt på ca. kr 55.000,- pr. år. Inntekten av denne utleien skal øremerkes felles arealer, som eksempelvis beplantning og oppgradering av uteområder i borettslaget. Styret foreslår at bodene leies ut til borettslagets andelseiere som bor i samme oppgang som boden befinner seg. Dette gjøres etter ansiennitet for innflytting i Vestliskogen borettslag. Med unntak av RS 16-18-20, da det i denne blokken er flest leiligheter med bod i et fellesområde, men ikke alle har en slik bod. Det foreslås at det i denne blokken, vil være beboere uten tilleggsbod som har fortrinn, men ellers etter samme prinsipp.

Styret gis fullmakt til å etablere inntil to boder for utleie i den enkelte oppgang, der det tidligere var søppelrom. Samt at de kan etablere og inngå leieavtale etter følgende prinsipp:

Bodene leies ut til borettslagets andelseiere som bor i samme oppgang, etter ansiennitet for innflytting i Vestliskogen borettslag. Med unntak av RS 16-18-20 der beboere uten



tilleggsbod (utenfor egen leilighet) har fortrinn, men ellers etter samme prinsipp. Styret gis fullmakt til å sette en leie som ansees som passende. Ved oppsigelse av bodleie eller fraflytting av andel, går boden tilbake til borettslaget og ny utleie kan skje etter samme prinsipp.

Forslag til vedtak

Stemmer for forslaget

Sak 14

Honorar byggekomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under rehabiliteringen i 2022 har to av styrets medlemmer vært aktive deltakere i prosjektet med rehabilitering. Disse to har inngått i en byggekomite bestående av Entreprenør, konsulent og borettslaget. Styrets leder Harald Farbrøt har i tillegg stått som byggherre.

Det er lagt ned mange hundre timers arbeide til oppfølging av prosjektet. Det er gjennomført byggemøter hver 14 dag med forberedende arbeider og etterarbeider. Inspeksjoner av entreprenørens arbeider, HMS runder og beslutningstaking under gjennomføringen. Dette kan ikke regnes som vanlig styrearbeidet og styret foreslår derfor at de to som har jobbet i byggekomiteen, mottar et honorar for timene og arbeidet som er lagt ned i rehabiliterings prosjektet gjennom 2022.

Forslag til vedtak 1

Honorar gis for det omfattende arbeidet som er nedlagt for borettslaget, gjennom rehabiliteringen 2022. Harald Farbrøt og Toril Barstad som har vært borettslagets representanter i rehabiliterings prosjektet tilgodesees med et honorar for 2022 på henholdsvis kr. 160.000 og kr. 55.000.

Forslag til vedtak 2

Honorar gis for det omfattende arbeidet som er nedlagt for borettslaget, gjennom rehabiliteringen 2022. Harald Farbrøt og Toril Barstad som har vært borettslagets representanter i rehabiliterings prosjektet tilgodesees med et honorar for 2022 på henholdsvis kr. 180.000 og kr. 60.000.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Farbrot	Ragnhild Schibbyes Vei 26
Styremedlem	Toril Barstad	Ragnhild Schibbyes Vei 6
Styremedlem	Baard Berge	Ragnhild Schibbyes Vei 16
Styremedlem	Liv Irene Hagen	Ragnhild Schibbyes Vei 32
Styremedlem	Mesut Kasikci	Ragnhild Schibbyes Vei 28
Varamedlem	Sindre Bergsvik Øvstegård	Ragnhild Schibbyes Vei 20
Varamedlem	Arsalan Ali	Ragnhild Schibbyes Vei 32
Varamedlem	Hans Peter Arntsen Dvergsdal	Ragnhild Schibbyes Vei 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Farbrot Ragnhild Schibbyes Vei 26

Varadelegert

Baard Berge Ragnhild Schibbyes Vei 16

Valgkomiteen

Jan-Erik Foss	Ragnhild Schibbyes Vei 22
Morten Andre Knestang	Ragnhild Schibbyes Vei 16
Jan Martin Magraff	Ragnhild Schibbyes Vei 34

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på vibbo, og e-post vestliskogen@styrerommet.no

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 Vestliskogen Borettslag**

Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.

Vestliskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948291142, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99 107

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Vestliskogen Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Generelt

Det er avholdt 18 styremøter og styret har behandlet 198 saker.

Styret har vært med på en rekke møter og befaringer i forbindelse med større arbeidsoppgaver, men også med representanter i OBOS, med tillitsvalgte, andelseiere og enkeltpersoner. Styret har deltatt i samlinger, kurs og konferanser i regi av OBOS.

Rehabilitering

I forbindelse med rehabilitering av fasader, balkong, terrasser og garasjer opprettet styret en egen byggekomité til å følge opp arbeidene. Samtidig som en faglig ekspert fra Multiconsult ble engasjert for å bistå styret i dette arbeidet. Han har hatt daglige oppfølging av entreprenørens framdrift og utførelse av arbeidene og vært rådgiver for byggekomiteen.

Byggekomiteen har også deltatt i framdriften, befaringer, vernerunder og overtakelser ved ferdigstilling av hver blokk, samt og rapportere til styret. Komiteen, og styreleder især, har hatt et våkent øye på alt som har skjedd under arbeidets gang og hatt oppfølgings møter med den innleide konsulenten og entreprenør. Byggekomiteen har hatt over 30 møter til sammen. Det har i tillegg vært befaringer både før og etter møtene.

Arbeidene ble ferdig utført iht. avtalt tid, 19. desember 2022. Det gjenstår noe opprydding, gjenoppretting av grøntområder og malearbeider, som er temperaturavhengige.

Dette prosjektet har pågått for fullt i hele 2022. Betongfasader og garasje vegger har blitt renoveret, balkongdekker har blitt slipt og har fått nytt dekke. Garasjene har fått nytt asfaltdekke, vegger reparert og malt. Rekkverk er skiftet ut på balkonger og noen inngangsbroer, alle blomsterkasser er reparert og malt, skadde kasser er byttet ut. Alle fasader og panel er malt.

Tilleggsarbeider prosjektet

I søppelrommene er de gamle avfalls containere fjernet og gulvet mot garasjen er tettett for å øke brannsikkerheten. Fasade plater på utbygg i nordside av blokk 16-20 ble fjernet og ført opp på nytt med en annen løsning med Steni fasadeplater. Platebekledning på oppgangenes inngangspartier er renoveret. Under arbeidets gang ble det også avdekket andre mindre skader og mangler som måtte rettes opp. I tillegg ble det bestemt å oppgradere vaktmesters bod til å tilfredsstille dagens HMS krav. Dusj, wc, vaskemaskin, spise- og kontor plass, redskaps- og verktøyoppbevaring. Rommet fikk isolering, oppvarming og sikring av vindu med mer.



Budsjettet for rehabilitering ble holdt innenfor rammen på 60 mill. kroner, gjenstående arbeider inkludert.

Andre arbeider

Av andre oppgaver fikk vi blant annet en stor reparasjon på en vannledning som sprang lekk. Det gjaldt en tilførselsledning på vår eiendom, som dekket RS 26-34. Vi hadde også utlegg til utstyr til den gamle skoleplassen, som vi for tiden får benytte av kommunen, sammen med Vestlitoppen borettslag.

Søppelanlegget

Det nye søppelanlegget som er etablert på tre steder på uteområdet har vært i drift og fungerer bra. Det er viktig at beboerne viser hensyn og ikke kaster søppel på sen kveld og natten. Videre oppfordrer vi til å følge korrekt bruk av anlegget og bruker riktige avfallsposer til ulike typer avfall, deler opp større pappkartonger og lignende i mindre deler.

Det er inngått serviceavtale med leverandøren om renhold av kontainerne i anlegget. Dette gjøres normalt en gang i året, slik at generende lukt skal minimeres.

Parkeringskontroll

Parkeringskontroll utføres fortsatt av firmaet Aker P-drift.

HMS

Borettslaget følger gode rutiner for HMS, basert på lover og regler fra myndighetene. Styrets nestleder er HMS-ansvarlig og har mange kurs og får god opplæring i dette arbeidet. Vaktmesteren har også sin del av HMS-ansvaret i sitt daglige arbeid.

Pandemien – covid 19

Vinteren 2022 ble det introdusert gode vaksiner som etter hvert tilbudt den eldre delen av befolkningen og sykdomsutbruddene avtok. Det har i ettertid dukket opp nye virusvarianter, med mildere sykdomsforløp og mange tiltak er opphevet. I borettslaget har vi fortsatt håndsprit-dispensere i inngangspartiene til oppgangene. Vi anbefaler å følge råd fra myndighetene.

Vaktmester

Vår dyktige og avholdte vaktmester gjennom mange år, Morten Hvalsengen, gikk av med pensjon 1. juli 2022. Styret har vært gjennom en ansettelses prosess med flere søkere. Styret valgte å ansatt Håvard Tomren som ny vaktmester. Håvard har bred erfaring og har funnet seg godt til rette i borettslaget. Vi har løpende avtale med Smart Vaktmesterservice, som stiller vikar ved eventuelt behov.



Uteområder, grøntanlegget og snøbrøyting

Grøntanlegget og uteområder hører noen av de mange arbeidsoppgaver vaktmesteren har. Vår nye vaktmester har også erfaring med slike oppgaver og har utført snørydding, beskjæring og rydding av busker og trær, samt gressklipping. Arbeidet har blitt noe begrenset av rehabiliteringsarbeidet.

Velferdsarrangement

Julegrantenning ble arrangert første søndag i advent, med servering av gløgg, julebrus og pepperkaker, og poser til barna. Nisseorkesteret fra Torshov Janitsjar spilte og det var gang rundt juletreet. Tross det dårlige været, var det en god del som møtte og var med på denne tradisjonen, som har hatt en liten pause under pandemien.

Skoletomta

Skoletomta ble supplert med et kunstverk i betong. Linjen, et betongprosjekt av førsteårs studenter ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. Dette er et bruks kunstverk som kan benyttes også som klatrestativ. Parkeringsplassen ble fjernet etter oppussingen i 2022 og planlagt utvidet med grøntanlegg og lekeområde i 2023.

Framtidig arbeid

I løpet av første kvartal 2023 vil det bli etablert ladeopplegg for el-biler på alle faste garasjeplasser (ikke gjesteparkering) i borettslaget.

Viking utfører opprydding, tilbakeføring av grøntanlegg og utbedring av feil og mangler meldt fra beboerne.

Styret har fordelt oppgaver og samarbeidet godt og konstruktivt.

Vi takker også beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betongrehabiliteringsprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak knyttet til betongrehabiliteringen.

Resultat

Årets resultat 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 styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 3 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 849 878 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestliskogen Borettslag.

Lån

Vestliskogen Borettslag har lån i Obos Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestliskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestliskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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
Årsrapport innkallingen.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, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VESTLISKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-510 729	7 324 354	-510 729	-1 870 397
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-39 115 196	-17 657 963	5 145 569	2 953 727
Tilbakeføring av avskrivning	15	40 984	28 200	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-134 424	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	39 000 000	11 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 149 808	-1 205 320	-1 109 000	-2 004 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 224	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 359 668	-7 835 083	4 036 569	949 727
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 870 397	-510 729	3 525 840	-920 670
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 301 864	6 942 548		
Kortsiktig gjeld		-5 172 261	-7 453 277		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 870 397	-510 729		



VESTLISKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 115 729	10 169 249	12 555 000	13 078 000
Innbetalinger		10 000	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		11 913	9 312	0	0
Andre inntekter	3	24 662	70 510	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 162 304	10 249 071	12 555 000	13 078 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-639 396	-649 097	-678 338	-681 993
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-40 984	-28 200	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 775	-11 090	-10 000	-7 500
Andre honorarer		-94 000	-18 000	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-223 980	-218 515	-225 000	-223 980
Konsulenthonorar	7	-13 310	-12 365	-70 000	-15 000
Kontingenter		-45 600	-45 600	-46 000	-45 600
Drift og vedlikehold	8	-43 397 117	-21 452 426	-650 000	-849 878
Forsikringer		-593 915	-629 575	-660 500	-593 000
Kommunale avgifter	9	-1 879 860	-1 793 678	-1 843 028	-2 158 658
Energi/fyring	10	-574 173	-583 652	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-928 501	-897 676	-915 000	-956 356
Andre driftskostnader	11	-854 087	-687 858	-813 565	-899 308
SUM DRIFTSKOSTNADER		-49 600 698	-27 327 731	-6 881 431	-7 381 273
DRIFTSRESULTAT		-37 438 393	-17 078 660	5 673 569	5 696 727
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 008	9 758	0	0
Finanskostnader	13	-1 688 811	-589 061	-528 000	-2 743 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 676 803	-579 303	-528 000	-2 743 000
ÅRSRESULTAT		-39 115 196	-17 657 963	5 145 569	2 953 727
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 339 399		
Udekket tap		-39 115 196	-14 318 564		



VESTLISKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 291 142, KUNDENR. 215

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	35 170 175	35 170 175
Tomt		862 453	862 453
Andre varige driftsmidler	15	107 547	14 107
Miljøbankkonto, øremerket		245 660	0
SUM ANLEGGSMIDLER		36 385 835	36 046 735
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 451	346
Forskuddsbetalte kostnader		287 483	258 652
Andre kortsiktige fordringer		0	1 481
Energiavregning	21	0	355 584
Driftskonto OBOS-banken		2 949 129	3 770 396
Skattetrekkkonto OBOS-banken		21 994	24 221
Sparekonto OBOS-banken		32 807	2 531 869
SUM OMLØPSMIDLER		3 301 864	6 942 548
SUM EIENDELER		39 687 699	42 989 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Udekket tap		-53 433 760	-14 318 564
SUM EGENKAPITAL		-53 410 960	-14 295 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	80 414 912	42 564 720
Borettsinnskudd	18	6 743 000	6 743 000
Annen langsiktig gjeld	19	524 050	524 050
Avsetning bomiljøtiltak		244 436	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 926 398	49 831 770

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		5 006 580	6 348 245
Skyldige offentlige avgifter	20	43 384	46 621
Påløpte renter		16 303	3 965
Energiavregning	21	50 364	0
Annen kortsiktig gjeld	22	55 629	1 054 446

SUM KORTSIKTIG GJELD 5 172 261 7 453 277**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 39 687 699 42 989 283

Pantstillelse	23	106 743 000	106 743 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2023

Styret i Vestliskogen Borettslag

Harald Farbrot/s/

Toril Barstad/s/

Liv Irene Hagen/s/

Mesut Kasikci/s/

Baard Berge/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 698 029
Garasje	396 600
Parkering	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 148 629

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-27 300
Garasje	-5 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 115 729

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	20 250
Nøkler	4 412
SUM ANDRE INNTEKTER	24 662

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-427 784
Påløpte feriepenger	-55 629
Arbeidsgiveravgift	-126 395
Pensjonskostnader innskudd	-18 572
AFP-pensjon	-3 413
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-468
Arbeidsklær	-7 135
SUM PERSONALKOSTNADER	-639 396

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag og bevertning for kr 6 708, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 810
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-13 310

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

Prosjektledelse, Multiconsult AS	-2 257 575
Hovedentreprenør, Viking Entreprenør AS	-40 823 460
Innbetalinger vedr. etterisolering	618 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-42 462 285
Drift/vedlikehold bygninger	-56 005
Drift/vedlikehold VVS	-258 973
Drift/vedlikehold elektro	-132 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 008
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 135
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-74 985
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-99 770
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-94 878
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-632
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 397 117

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 182 579
Renovasjonsavgift	-697 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 879 860

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-570 423
Andre fyringskostnader	-3 750
SUM ENERGI / FYRING	-574 173

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-42 000
Container	-55 734
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 431
Driftsmateriell	-54 372
Vaktmestertjenester	-19 434
Vakthold	-160 922
Renhold ved firmaer	-293 974
Snørydding	-16 463
Andre fremmede tjenester	-14 390
Kontor- og datarekvisita	-10 387
Trykksaker	-5 353
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 708



Andre kontorkostnader	-50 307
Telefon, annet	-26 283
Porto	-280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 021
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-54 665
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-10 756
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-854 087

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 846
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 162
SUM FINANSINNTEKTER	12 008

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-400 973
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-367 042
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-905 584
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 043
Renter på leverandørgjeld	-169
SUM FINANSKOSTNADER	-1 688 811

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	35 170 175
SUM BYGNINGER	35 170 175

Tomten ble kjøpt i 1985/86.

Gnr.99/bnr.107 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Diverse utstyr**

Tilgang 2016	16 238	
Avskrevet tidligere	-16 237	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2016	30 225	
Avskrevet tidligere	-30 224	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2017	141 000	
Avskrevet tidligere	-126 900	
Avskrevet i år	-14 099	
		1



14

Vestliskogen Borettslag

Gressklipper			
Tilgang 2006	71 000		
Avskrevet tidligere	-70 999		1
Sandstrøer			
Tilgang 2013	25 000		
Avskrevet tidligere	-24 999		1
Snøfreser nr. 3			
Tilgang 2016	69 375		
Avskrevet tidligere	-69 374		1
Snøfreser			
Kostpris	31 000		
Tilgang 1996	19 000		
Avskrevet tidligere	-49 999		1
Traktor nr. 2			
Tilgang 2016	734 163		
Avskrevet tidligere	-734 162		1
Lyskastere			
Tilgang 2022	134 424		
Avskrevet i år	-26 885		
		107 539	
Motorvarmere			
Tilgang 1980	135 640		
Avskrevet tidligere	-135 639		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		107 547	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-40 984	

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 593 436	
Nedbetalt i år	463 159	
		-15 943 405

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-17 971 070	
Nedbetalt tidligere	2 812 914	
Nedbetalt i år	686 649	
		-14 471 507

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-11 000 000	
Økning i år	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-80 414 912**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-6 743 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 743 000**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-21 550
Opprinnelig innskudd garasjer	-502 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-524 050**

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 994
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 390

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-43 384**

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 096 327
SUM INNTEKTER	-1 096 327

KOSTNADER

Administrasjon	131 550
Strøm	914 413
SUM KOSTNADER	1 045 963

SUM ENERGIAVREGNING	-50 364
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-55 629
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-55 629

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 743 000
Pantelån	80 414 912
TOTALT	87 157 912

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 170 175
Tomt	862 453
TOTALT	36 032 628

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å øke felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8184160. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2021:

Igangsetting av betongrehabilitering

2020:

Gjerder byttet i garasjen 16-18 og 24-28 der det også ble satt inn ny port. Grunnet pålegg om stenging av søppelanlegg ble det påbegynt etablering av nye søppelbrønner på tre steder i borettslaget. Det ble igangsatt forprosjekt for betongrehabilitering.

2019:

Avsluttet ladepunkter for EL-biler.

Diverse utbedring av fuktskader på nordsiden av blokken (RSV 16 – RSV 20).

Forstøtningsmur og utpigging av stein (RSV 14 – RSV 16)

Diverse rekkverk/Inngangspartier

Kontrollerte samtlige brannslukningsapparater.

2018:

Rørrehabilitering. Avsluttet 31.12.18.

Diverse utbedring av fuktskader på nordsiden av blokken.

Påbegynt forarbeider og ladepunkter for EL-biler.

2017:

Rørrehabilitering

2016:

Oppgradert utbelysning

Utskiftning av vifter i ventilasjonsskapene

2015:

Installering av bergvarme

Sensorbelysning i alle garasjer

Rehabilitering av berederrommene

Oppgradering av lekeplasser

2014:

Asfaltering av garasjeanlegg, snuplasser og gangvei.

Byttet samtlige brannslukningsapparater.

2012:

10-11: Nye postkasser

10-11: Nytt gjerde og rekkverk

10-11: Ramper ved utgangsdører med hevet terskel

**2011:**

- 03: Montert nye brannvarslere i alle oppganger.
- 05: Beplantet rundt flaggstangen og rundt reinsdyrstatuen
- 09: Pusset opp baksiden av blokken i nr 16, samt malt inne i garasjen etter bilbrann i garasjeanlegget.
- 10: Lagt ut en fartsdump som en test, fjernet igjen før snøen kom. Alle fartsdumpene vil bli lagt ut igjen rundt påsketider, sammen med resten av de innkjøpte fartsdumpene,
- 11: Lagt varmekabler og asfaltert inngangspartiet/broene til RS vei 8-12-14-26-28-30-32-34
- 11: Omfattende revidering av våre husordensregler.
- 12: Montert nye portåpnere for styringen av dørene i 3 av våre garasjer.

2010:

- 03/04: Gjennomgang og oppgradering av elektrisk anlegg. Fellesanlegg.
- 05: Maling av inngangsdører til 10 stk. oppganger. (RS 4 – 24)
- 05: Lyssetting av reinsdyrstatue.
- 06: Oppgradering av utemiljø. Nyetablering av 5 stk nye "møteplasser" med benker og beleggingstein. Ny flaggstang.
- 08: Ny bom på gangvei. Endring av kjøremønster, RS vei 26 – 34.
- 09: Montering av nye ringetablåer i 15 stk. oppganger.
- 09/10: Legging av varmekabler til inngangspartier i RS vei 4, 6, 16, 18, 22 og 24.
- 10: Bygging av gruslager til Vaktmester, RS vei 16.
- 10: Ombygging i garasjeanlegg. Ny utstyrsgarasje til Vaktmester.
- 11: Utvidelse av kameraovervåking i garasjeanlegg.
- 11: Utskiftning av systemsylindere til 15 stk. oppganger + nye nøkler til alle beboere.
- 11: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 26 og 28
- 12: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 30, 32 og 34.
- Ombygging i berederrom. Spyling, rensing av alle tanker og vannrør. RS vei 32.
- 01: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 4, 6 og 8.
- Ombygging i berederrom. Spyling, rensing av alle tanker og vannrør. RS vei 12.

2009-2010:

- 04: Utskiftning av vannledning, sirkulasjon i RS vei 12-14-16-18-20-22-24.
- 04/05: Maling av rekkverk, håndløper, vegger og himling i alle oppganger.
- 05: Asfaltering mellom garasjer og innkjøring fra RS vei.
- 05/09: Betongrehabilitering av fasader.
- 05/09: Utskifting av rått panel på alle blokkene i forkant av maling.
- 05/09: Vask og maling av betong- og trefasader.
- 05/09: Vask og maling av balkongdekke på terrasser og blindverandaer.
- 06/08: Asbestsanering av gavlfasader.
- 06/08: Montering av nye fasadeplater på gavlfasade og inngangspartier.
- 07/08: Montering av gesimsbeslag på alle blokker.
- 06/08: Vask og maling av 2 stk. trafohus (RS12 og RS 30)(Hafslund ASA)
- 06/08: Vask, betongrehabilitering og maling av 1 stk. gangbro (RS14) (Oslo Kommune)
- 10: Kontroll og etterfylling av brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
- 10/11: Montering av 12 stk. vifter/ombygging av trafoskap for ventilasjonsanlegg.



- 11: Montering av nummerskilt ved alle inngangspartier, samt gavlfasader.
- 11: Montering av "Velkommen til Vestliskogen borettslag"-skilt (lyssetting)
- 11/12: Ombygging av sikringsskap i alle oppganger, samt ombygging/nedkjøling av begge berederrom . Dette etter pålegg fra Infratek AS.
- 01/02: Innkjøp av snøfreser, samt skjær og skuffe til traktor etter innbyte av gammelt utstyr som traktorhenger, snøfreser og feiemaskin.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

Selskapsnummer: 215 **Selskapsnavn:** Vestliskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.