



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 815 385
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE STRØM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 340 143 | 9 544 772 |
| Sum inntekter | | 9 340 143 | 9 544 772 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 427 495 | 374 373 |
| Annen driftskostnad | | 4 241 831 | 5 519 866 |
| Sum kostnader | | 4 669 326 | 5 894 239 |
| Driftsresultat | | 4 670 817 | 3 650 533 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 806 | 13 501 |
| Sum finansinntekter | | 10 806 | 13 501 |
| Annen finanskostnad | | 688 755 | 853 617 |
| Sum finanskostnader | | 688 755 | 853 617 |
| Netto finans | | -677 949 | -840 116 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 992 868 | 2 810 418 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 992 868 | 2 810 418 |
| Årsresultat | | 3 992 868 | 2 810 418 |
| Totalresultat | | 3 992 868 | 2 810 418 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 992 868 | 2 810 418 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 992 868 | 2 810 418 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 39 995 988 | 39 995 988 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 995 988 | 39 995 988 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 5 000 | 5 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 000 | 5 000 |
| Sum anleggsmidler | | 40 000 988 | 40 000 988 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 140 | 62 748 |
| Andre fordringer | | 223 534 | 534 924 |
| Sum fordringer | | 223 674 | 597 672 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 842 460 | 2 513 197 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 842 460 | 2 513 197 |
| Sum omløpsmidler | | 4 066 135 | 3 110 870 |
| SUM EIENDELER | | 44 067 123 | 43 111 858 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 9 205 465 | 5 212 597 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 205 465 | 5 212 597 |
| Sum egenkapital | | 9 220 365 | 5 227 497 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 32 797 500 | 35 320 474 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 505 400 | 1 551 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 34 302 900 | 36 871 874 |
| Sum langsiktig gjeld | | 34 302 900 | 36 871 874 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 253 426 | 261 916 |
| Leverandørgjeld | | 140 307 | 603 198 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 4 183 | 6 354 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 145 942 | 141 019 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 543 858 | 1 012 487 |
| Sum gjeld | | 34 846 758 | 37 884 361 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 44 067 123 | 43 111 858 |



Årsmøte 2021

Vestre Strøm Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 26. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestre Strøm Borettslag. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/212>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valgkomite
6. Ordning for el-billading
7. Endring av husordensreglene (Husdyrhold)
8. Endring av vedtektenes § 5 Vedlikehold
9. Snøfangere (HMS)
10. Endring av husordensreglene (Forbud mot mating av ville dyr)
11. Endring av husordensregler - nytt punkt: Balkonger og balkongkasser
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Strøm Borettslag

Ruben Nesse Albrigtsen

Norodd Hagenson

Elisabeth Jahr

Eva Losnedahl

Bent Van Vuuren



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Både digitale og ikke-digitale deltakere godkjennes. Borettslagets rådgiver, Lillian Slaaen, velges som møteleder/administrator i det digitale møtet.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes. Både digitale og ikke-digitale deltakere godkjennes. Borettslagets rådgiver, Lillian Slaaen, velges som møteleder/administrator i det digitale møtet.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aase Dvergsdal Karlsen og Marianne Aarønes velges som protokollvitner.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0212 Årsrapport digital deltakelse.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling (avholdt digitalt fra 01.12. til 09.12.2020) har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|--------------------------|-----------------|-----------|
| Leder | Ruben Nesse Albrigtsen | Linjevegen 18 B | 2020-2021 |
| Styremedlem | Norodd Hagenson | Solvegen 16 A | 2019-2021 |
| Styremedlem | Elisabeth Jahr | Linjevegen 3 | 2020-2022 |
| Styremedlem | Eva Losnedahl | Ringvegen 7 | 2020-2021 |
| Styremedlem | Bent Van Vuuren | Solvegen 18 F | 2020-2022 |
| Varamedlem | Ragnhild Hjorth | Linjevegen 14 | 2020-2021 |
| Varamedlem | Eileen Morstøl Mølmshaug | Ringvegen 2 | 2020-2021 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------------|---------------|
| Martin Appeldorn Harrsen | Ringvegen 2 |
| Kristoffer Thorstensen | Solvegen 20 F |
| Per David Wernerson | Solvegen 14 A |

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og to kvinner – egentlig tre menn og fire kvinner, siden varamedlemmene deltar aktivt i styrearbeidet. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Vestre Strøm Borettslag

Borettslaget består av 149 andelsleiligheter. To leiligheter var utleid ved utgangen av 2020. I løpet av året godkjente styret nye andelseiere til tolv leiligheter og to bruksoverlatinger. Det bor ca. 1,6 personer i gjennomsnitt i hver leilighet, lavere enn landsgjennomsnittet på 2,16.

Vestre Strøm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947815385, og ligger i Rælingen kommune med gårdsnummer 106 og bruksnummer 11, 167 og 29 og følgende adresser:

- Linjevegen 1-8, 10, 12, 14, 16 A-B, 18 A-B, 20
- Ringvegen 2-5, 7 og 9
- Solvegen 12 A-B, 14 A-B, 16 A-B, 18 A-F, 20 A-F

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vestre Strøm Borettslag har ingen faste heltidsansatte, men har i 2020 hatt noen personer ansatt på timesbasis til forefallende arbeid i borettslaget. Borettslaget har



yrkesskadeforsikring som dekker de timelønne. Det ble ikke rapportert skader eller ulykker i forbindelse med slikt arbeid i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.

Databehandleravtale

Borettslaget har opprettet databehandleravtale med OBOS på bakgrunn av krav i personopplysningsloven.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i JBF bank og forsikring (tidl. Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig - JFG) med polisenummer 568699. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og melde skaden til styret.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på 8.000 kroner. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Det ble registrert to forsikringssaker i 2020.

Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Universell utforming

Borettslaget har trappeheis i tre oppganger, fast rampe for trinnfri atkomst utenfor én oppgang, og dørautomatikk i to oppganger. Innretningene blir monter etter søknad fra ergoterapitjenesten i Rælingen kommune, og med godkjenning fra styret, og NAV er ansvarlig for innretningene.

Tross mye arbeid fra styrets side og inngått avtale med partene om vedlikehold, er det problemer med å få NAV/Rælingen kommune til å oppfylle ansvaret sitt med faste kontroller og ev. reparasjon av utstyret – et HMS-anliggende.

Avtale om leveranse av strøm

OBOS har framforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av boligselskapene som forvaltes av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen for strømlieferanser til fellesanleggene.

Vannlevering

Borettslaget får vann gjennom det interkommunale selskapet NRV (Nedre Romerike vannverk). Tilførselsrørene til og gjennom borettslaget ble skiftet i 2009-2012. Borettslaget installerte vannmålere i alle bygg i 2010, noe som resulterte i kraftig kutt i den kommunale vannavgiften.

I årene framover vil den kommunale vannavgiften øke sterkt pga. sentrale pålegg som skal sikre reservevannforsyning til alle deler av landet. Det medfører at NRV må mer enn fordoble produksjonskapasiteten.

Det totale vannforbruket i borettslaget var 12 112 m³, 4,4 % høyere i 2020 enn året før. Det ligger på ca. 139 liter per person per døgn, som er klart under landsgjennomsnittet på 179 liter.

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Akershus Energi til sentralvarmeanleggene i blokkene. Fjernvarmen har fungert problemfritt siden overgangen fra oljefyr i 2010. Fjernvarmekostnadene varierer fra år til år, og brenselstillegget justeres årlig fra 1. juli.

Olje- og parafinfyring

Oljealderen i borettslaget er nå over. Det ble fra 1.1.2020 forbudt med fyring med mineralolje, og styret har vedtatt forbud mot bioparafin pga. brannfaren. Bioparafin er luktfri, og ev. lekkasje inne i bygningene kan derfor være vanskelig å oppdage.

Den siste nedgravde parafintanken ble sanert i 2019, og de siste parafintønnene er fjernet.

Varmepumper

Etter anbefaling fra OBOS og vedtak på generalforsamlingen i 2016, vil ikke varmpumper bli godkjent innen borettslaget.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Større vedlikehold og rehabilitering

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|-------------|---|
| 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 - 2016 | Trehusbebyggelsen malt, og mye ytterpanel skiftet. |
| 2015 - 2016 | Kabelnettet oppgradert: Skifte av sentralt utstyr, delvis nytt kabelnett. Luftstrek 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 - 2014 Oppussing av alle oppgangene.
- 2011 Sanering av oljetanker og oljefyrer.
- 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 - 2011 Utskifting av ca. 700 vinduer og verandadører.
- 2010 Installering av vannmålere.
- 2010 Borettslaget koblet seg til fjernvarmenettet til Akershus Fjernvarme.
- 2009 - 2012 Utskiftinger 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 avfuktingsystemer utprøvd i kjellere, og Tørt Bygg-anlegg er montert i de seks mest utsatte kjellerne.
- 2006 - 2007 Våtromsrehabilitering: Vann- og avløpsrør og badene er skiftet ut i hele borettslaget.
- 2006 Nye snøfangere i to rekker montert på blokkene.



Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling 24. juni 2020 har styret holdt 19 styremøter samt nødvendige befaringer, og behandlet 223 saker. Styret bruker det elektroniske styrerommet og elektronisk fakturabehandling. Alle styremedlemmer har deltatt i ett eller flere kurs i løpet av perioden.

Irregulære ytelser

Styret oppdaget i 2020 at en ansatt har utført arbeid utover det som er ført på timelister i perioden 2015-2020. Arbeidet har blitt kompensert i naturalytelser som ikke ble innrapportert til myndighetene slik det skal. Ordningen har kun vært kjent for arbeidstaker og daværende styreleder.

Det ble raskt avdekket at ordningen ikke er i henhold til lovverket, og tiltak ble iverksatt umiddelbart. Daværende styreleder valgte umiddelbart å fratruke sitt verv og nestleder utførte styreleders oppgaver frem til han på ekstraordinær generalforsamling ble valgt til styreleder frem til neste ordinære generalforsamling.

Arbeidet med innrapportering er i gang. Styret får bistand fra juridisk avdeling i OBOS. Borettslaget har foreløpig ikke lidd noe tap på grunn av det som har skjedd.

Ekstraordinær generalforsamling – gjennomført digitalt

Borettslaget gjennomførte en digital ekstraordinær generalforsamling i perioden 1.-9. desember 2020. Det ble valgt ny styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem, samt valgkomité, alle med funksjonstid fram til ordinær generalforsamling 2021.

Digital generalforsamling var noe helt nytt. Det viste seg å komme inn mange forslag på tillitsvalgte. Etter at alle foreslåtte var spurt om de var villige til å stille, sto det igjen fem kandidater til varamedlem og tre kandidater til valgkomité. Deltakelsen var vesentlig høyere enn på en fysisk generalforsamling – hele 85 deltok. Med hensyn til demokrati og engasjement var den digitale formen en suksess.

Borettslaget har i mange år lagt stor vekt på god informasjon til og god kommunikasjon med beboerne. Styret er meget bevisst på at den direkte og typisk muntlige kommunikasjonen med beboerne er svært viktig, ikke bare når det gjelder generalforsamlinger, men også beboermøter. Digital generalforsamling er velegnet for standardsaker som krever lite eller ingen diskusjon. Men for saker som krever diskusjon er fortsatt den direkte og personlige kommunikasjonen og diskusjonen fortsatt viktig.

Brannsikringsprosjektet 2014 - 2020

Dette prosjektet har tatt noe plass i styrets arbeid også i 2020. Det har vært etterarbeid med gamle feil som ble avdekket under bygningsarbeidene med brannsikringen i 2017/18, utregning av egenandelene fra de 20 berørte andelseierne og etablering av innbetalingsordninger. De siste regningene for egenandeler gjenstår å sende ut, noe som vil bli gjort i 2021.

Informasjon

Våren 2020 etablerte OBOS portalordningen vibbo.no, som har erstattet hjemmesiden og også gir bedre muligheter til direkte kommunikasjon mellom styret og beboere. Her finner beboerne bl.a. viktig informasjon om borettslaget, kontaktinformasjon, vedtekter og regler,



bruksanvisning for innretninger i boligene, tv/internett-ordningen, HMS-plan og HMS-arbeid, mm. Digital generalforsamling foregår også på Vibbo

Informasjon fra styret til beboerne skjer ellers gjennom

- skriv i beboernes postkasser
- e-post til beboere/andelseiere
- oppslag i oppgangen
- SMS-varsling til beboere via Vibbo

De fleste henvendelser til styret har det siste året kommet inn på Vibbo. Det har også kommet e-post (vestrestrom@styrerrommet.no); noen også per telefon. Styrets postkasse står utenfor Linjevegen 18 A.

De fleste beboerne har godtatt elektronisk kommunikasjon med borettslaget. Beboerne kan selv administrere samtykket på Vibbo. De som heller ønsker informasjon pr. post, får det.

Det er informasjonstavler over borettslaget i begge ender av Linjevegen.

Vaktordning i styret

Styrets medlemmer har fra november 2020 vakt en uke hver. Ved viktige og akutte henvendelser kan styret nås på vakttelefonen 930 40 684. Rutinehenvendelser bes foretatt på Vibbo eller epost.

Snørydding og grøntarbeider

Borettslaget har siden oktober 2012 hatt avtale med det lokale firmaet Hagen Hageservice om snørydding, strøing og grøntarbeider i borettslaget. Styret er gjennomgående godt fornøyd med tjenestene, selv om det innimellom oppstår problemer med utføringen av snørydding og plenklipping.

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

Den store skråningen slås en gang, på slutten av sommeren. Dette gir insekter bedre levekår.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten AS er engasjert fire timer hver 14. dag fra mars. Ordningen evalueres fortløpende.

TV og bredbånd

Norodd Hagenson og Bent van Vuuren, Eva Losnedahl og Ragnhild Hjorth har vært bredbåndskontakter i borettslaget i perioden.

Styret inngikk våren 2020 en ny kontrakt på tre år med Get, nå Telia på TV-signaler og bredbånd. Valget var basert på vurdering av både tilbud og kvalitet.

Avtalen gjelder i tre år fra 1. mai 2020. Vi har fått nye dekodere av den nye typen Get boX. De nye dekodere har ukesarkiv og kan starte programmer forfra. Vi får høy bredbåndshastighet, 50 Mb/s, men litt færre kanalpoeng. På grunn av korona-situasjonen valgte Get å kontakte beboerne pr. telefon og sende dekodere i posten framfor å møte

opp og dele dem ut. Dette viste seg å gi betydelige utfordringer med å få kontakt med alle beboerne.

Den nye kollektivavtalen gir fleksibilitet til å fordele kapasiteten fritt mellom mange flere tv-kanaler kontra kun databruk, eller den miksen vi har i utgangspunktet. Og man kan endre fordelingen når som helst ved å logge seg inn på get.no. Prisen er omtrent som tidligere.

Den høye bredbåndhastigheten skulle nå gjøre det unødvendig å bestille enda høyere hastighet.

Man kan tegne tilleggsabonnement hvis man ønsker enda høyere bredbåndshastighet eller tilleggskanaler som ikke er i grunnpakken. Når man flytter, må man levere sin dekoder, og nye beboere må hente ut sin egen dekoder og tegne egen kontrakt med Get. Nærmeste sted for henting/bytting av dekoder er Elkjøp Megastore i Lørenskog. Tar man kun grunnpakken som er inkludert i husleia, skal man ikke betale noe for etableringen. Man kan også få utstyret tilsendt i posten.

HMS-arbeid, bl.a. brannvern

Arbeidet med HMS (helse, miljø, sikkerhet) er blitt en stadig større del av styrets arbeid, etter som myndighetene legger stadig mer vekt på dette. HMS-ansvaret 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.

Elisabeth Jahr, Lene Haanshus/Ruben Nesse Albrigtsen, Eva Losnedahl og Ragnhild Hjorth har vært HMS-kontakter i borettslaget i perioden.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslers, 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. Brannslokkingsapparatene og røykvarslerne i alle leiligheter ble sist byttet høsten 2017.

Internkontroll er en fast årlig plikt. Den ble også denne perioden gjennomført i november, i form av egenmeldingsskjema delt ut til alle beboere sammen med nytt røykvarslerbatteri. Etter purring leverte 95 % av husstandene. Det er ekstraarbeid for styret med HMS-skjemaer som må purre, og styret har siden 2016 innkrevd dekning av utgifter til dette. Sju andelseiere måtte betale i 2020.

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

Brannvarslingsanlegget som ble installert i blokkene av Norsk Brannvern AS ved starten av 2016 etter pålegg fra brannvesenet, har fungert bedre etter at borettslaget i 2018 tegnet serviceavtale med selskapet om årlig kontroll og batteriskift. Tekst i brukerpanelene er nå på norsk. Styret har ikke vært fornøyd med Norsk Brannverns servicenivå, og vil se etter en annen løsning.

Borettslaget er pålagt å ha en HMS-plan. Borettslagets første HMS-plan ble godkjent i november 2015. HMS-planen skal rulleres minst hvert 2. år, neste gang i 2021. Den gjeldende planen ligger tilgjengelig på borettslagets nettsider vibbo.no/vestre-strom



sammen med årlige rapporter fra HMS-arbeidet. Planen inneholder bl.a. en handlingsplan som oppdateres årlig over brannsikringstiltak og andre HMS-tiltak som planlegges.

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

Rene og ryddige fellesarealer i borettslagets mange flermannsboliger er både en HMS-sak og en trivselssak – og har blitt en utfordring gjennom årene. Hensetting av skrot på åpne fellesarealer i husene øker brannrisiko, og utgjorde en økende utgift for borettslaget med bortkjøring. Et prosjekt med å dele inn mest mulig av de åpne områdene i boder som hver enkelt har ansvar for, har pågått siden 2015, dels med nye nettingboder, dels med oppmerking på golvet. Noe av arbeidet gjenstår.

Tross sterkt fokus på brannsikkerhet i borettslag de siste årene, er det stadig en del brudd på forbudet mot oppbevaring/hensetting av sko, sportsutstyr ol. i oppgangene. Hensetting av sko og andre ting i trappeoppgangene er ulovlig, og kan ifølge brannvesenet være dødsfeller i en røykfyllt oppgang. Det er likevel et problem som HMS-kontaktene må føre en kontinuerlig kamp mot.

Lekeplassen

Lekeplassansvarlig i styret har vært Ragnhild Hjorth.

Lekeplassen ble omorganisert og forbedret i 2011. Det er få barn i lekeplassalder som bor i borettslaget. Lekeplasskontakten har ansvar for å melde fra til styret om ev. feil og mangler som oppdages, rydde litt og tømme søppel. Det har vært en del problemer det siste året med bl.a. ramponering av leker og en noe voldsom bruk av lekeplassen av barn som er over vanlig lekeplassalder.

Borettslaget har avtale med OBOS Prosjekt om årlig sikkerhetssjekk av lekeplassen.

Merknadene vi fikk i 2020 er rettet opp. Trampolinen på Toppen er fjernet.

Fellesområder og vårrydding

Også i 2020 var det vårrydding på fellesområder inne og ute, samt bortkjøring av skrot. Det meste av skrotet ble levert gjennom iSekk-løsningen.

Raking ol. ute gikk stort sett greit å få utført, mens oppfordring om rydding og rengjøring av fellesrom innendørs ikke hadde like stort gjennomslag.

Renovasjon

Renovasjon ivaretas av det interkommunale selskapet ROAF. For restavfall betaler borettslaget etter volum på dunker og konteiner, og vi sparer en del på å ha litt mindre volum på dunkene for restavfall enn standard i forhold til antall husstander. Returpapir er gratis, så det er viktig at alt returpapir kastes i riktig konteiner.

Konteiner og søppeldunker for restavfall tømmes hver mandag, konteinere og dunker for returpapir noe sjeldnere. Siste året har det vært få problemer med at beboere overfyller dunker for restavfall. Når det gjelder konteinerne, har styret måttet klage flere ganger til ROAF fordi konteinerne ikke er blitt tømt etter skjema, og ofte ikke låst – noe som medfører fare for klemskader.



Fra 2014 trappet ROAF opp kildesorteringen. Matavfall skal nå legges i spesielle grønne poser i restavfallet. Informasjon om hva som skal i matavfallet, finnes på ROAFs nettsider. Borettslaget har opprettet lager for grønne matavfallsposer i en kasse utenfor Linjevegen 18 A. Her kan beboere legge fra seg eller hente ruller med grønne poser etter behov. Det er også fem hentestasjoner i form av skap ved rekkehusene, ved blokkene i Solvegen, og nede blant firemannsboligene.

Ordningene for papp/papir, glass/metall og risikoavfall er som før.

Ordningen med røde plastkasser til risikoavfall benyttes lite, da det er blitt mye enklere å levere dette avfallet i butikker ol.

Fretex har returboks for klær og andre tekstiler til gjenbruk og gjenvinning midt i borettslaget ved krysset Solvegen x Linjevegen.

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

Trappevask

Innleid trappevask startet ved nyttår 2016, og utføres av Lørenskogfirmaet Trappevask Service AS. Trappene i blokkene og firemannsboligene blir vasket hver 14. dag.

Garasjeanleggene

Oppgavene består i utleie av garasjer. Utgiftene til drift og organisering av garasjeanleggene dekkes i sin helhet av de som har garasjer.

Garasjevirkksomheten har egen konto under borettslaget, det føres eget underregnskap, og eget budsjett vedtas av styret. Det er et mål å bygge opp noe større egenkapital gjennom 3-4 år, for å ha større buffer for uforutsette utgifter og mulighet til å kunne innløse alle garasjene ved avvikling av virksomheten.

Driften organiseres av Garasjeutvalget, som oppnevnes av borettslagets styre. Det besto i 2020 av Trude Kjulslund (leder), Marianne Aarønes (økonomiansvarlig og sekretær), samt Lene Haanshus som borettslagsstyrets representant, i tillegg til møterett for Bent van Vuuren. I 2021 har garasjeutvalget bestått av Bent van Vuuren, Marianne Aarønes og Eva Losnedahl.

Det er 66 garasjer av litt ulik type. Det er innskudd, som utbetales igjen ved avslutning av leieforholdet. Leien legges nå inn som tillegg til den månedlige innbetaling av felleskostnader for leilighetene.

Kontakt garasjeutvalget på Vibbo ved interesse for å leie garasje.

Gammel ordning for elbillading

Fram til slutten av 2020 har styret jobbet med en løsning for flere individuelle ladeplasser i garasjene. Etter ny lov er dette ikke lenger tilstrekkelig, så dette prosjektet er lagt på is.

Det er nå 4 ladepunkter. Ett ble fjernet i 2020. Eksisterende ladere består inntil videre.



Nytt opplegg for elbillading

Styret har over lenger tid jobbet med muligheter for lading av elbil i Borettslaget. Prosjektet ble satt på vent da det kom informasjon om at en lovendring vedr. dette ville tre i kraft 01.01.2021. Loven har nå kommet og vi ser at opprinnelig prosjekt ikke tilstrekkelig. Slik det var tenkt er løsningen lagt på is i sin helhet, noe som vil si at det foreløpig ikke vil bli lagt til rette for lading i garasjer.

Loven er på mange måter svært umoden og relativt uklar i forhold til hvilke praktiske rammer den legger på fellesskapet (spesielt i forhold til kostnadsfordeling). Det finnes foreløpig ingen rettspraksis rundt disse spørsmålene, men det som imidlertid er utvetydig er at Borettslaget plikter å legge til rette for lading. Grunnet strukturen i parkeringsordningene hos oss (disponerte plasser og oblatparkering på fellesareal, ikke faste) har styret vedtatt at det i første omgang innhentes tilbud på ladestasjoner til felles bruk med ca. 12 plasser. Fordelen med dette er at vi kan ha et tilbud til beboere med elbil vesentlig raskere enn vi klarer å få til ved utredning og praktisk implementering av individuelle ladere ved å tildele faste plasser som følger andel til hver enkelt beboer.

Borettslagets rørsystem

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

Etter lekkasje ble det satt inn reduksjonsventil i Linjevegen 14. Det har blitt satt inn finsil ved alle vannmålere.

Det har i perioden vært tre tilfeller av tett avløp. Årsakene denne gang var plathansker som var kastet i toalettet samt våtservietter.

Vask av blokkene

Blokkene ble vasket på forsiden og kortsidene i september 2020.

Utendørs

Det har vært noe arbeid med oppfølging nye og eksisterende plattinger. Det er blitt gjort noen nye beplantninger.

Brunsnegler

Det var mindre brunsnegler sommeren 2020. Noen steder er problemet vedvart.

Utvidelse av leiligheter

Borettslaget har utarbeidet en kontrakt for alle som utvider leiligheten, samt retningslinjer for hvordan utvidelse skal gjennomføres.

En ny utvidelse er i søknadsprosessen.

Styret venter foreløpig med å godkjenne flere utvidelser inntil vi har bedre orden på de eksisterende.

Utbyggingsplaner i Strømsdalen

Det foreligger utbyggingsplaner i nedre del av Strømsdalen. Området grenser mot borettslagets eiendom. Utbygger ønsker å kjøpe et området av borettslaget. Bebyggelsen vil komme nærmest Solvegen 12-14, og litt lengre unna Solvegen 16 samt 18-20.



Et eventuelt salg har både positive og negative sider. Vi må forholde oss til at det blir utbygging enten vi selger eller ikke. Dersom vi selger, vil det kunne gi borettslaget en betydelig inntekt, og vil kunne redusere felleskostnadene. Men den nye bebyggelsen vil komme nærmere vår bebyggelse. Dersom vi ikke selger, kan vi ikke hindre utbygging, men bebyggelsen vil da komme noe lengre unna. Dersom vi selger, vil blikkgarasjene måtte rives, men vil i så fall bli erstattet.

Et eventuelt salg må legges fram for generalforsamlingen.

Andre styresaker

- skikkelig sykkelparkering ved alle oppganger vil bli tatt opp igjen senere
- påminnelse om reglene for husdyr i borettslaget
- behov for rens av tegltak på trehusbebyggelsen
- snøfangere på baksiden av blokkene i Solvegen samt Linjevegen 14

Godtgjørelser og utbetalinger til styret og beboere

Styrets medlemmer og varamedlemmer kan få refundert inntil kr 300 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, godtgjort med en lav timelønn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 340 143.

Dette er kr 1 255 857 lavere enn budsjettet og skyldes Andre inntekter, som er langt lavere enn det budsjettet viser.

Andre inntekter består av viderefaktureringer til eiere (blant annet i forbindelse med branniltak som følge av loftsutbygging), automatpenger fra vaskeriet, fakturering til eksterne tv-abonnenter med mer. I budsjettet ble det tatt høyde for viderefakturering av brannsikring i firemannsboligene på kr 1 300 000. På grunn av omstrukturering i styret har man vært nødt til å utsette innkrevingen av dette til 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 669 326. Dette er kr 1 032 674 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Drift og vedlikehold ble budsjettet for høyt.
- Energi/fyring- lavere kostnad grunnet lavere priser.
- TV-anlegg/bredbånd: Reforhandlet avtale. Eksterne abonnenter ble fjernet fra borettslagets abonnement fra og med mai 2020.
- Andre driftskostnader: Kostnaden til nedbetaling av det minste Eikalånet ble lagt inn i likvidetsbudsjettet, for å se om det var forsvarlig å nedbetale hele. Selve nedbetalingen kostnadsføres ikke, da den føres direkte i balansen. (Se kommentar om lån side 8, samt note 18 side 20).

Resultat

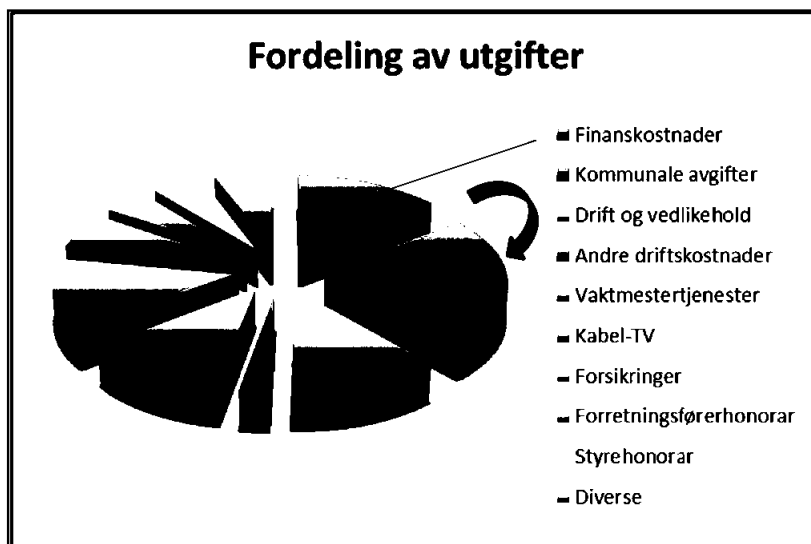
Årets resultat på kr 3 992 868 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt kr 2 522 974 på lån i 2020.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 522 277 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler utgjorde ved årsskiftet ca. 1/3 av borettslagets totale inntekter. Dette er etter anbefalingene fra tidligere år, og ansees som tilfredsstillende sett opp mot et normalt driftsår som dekkes av borettslagets inntekter.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Vaktmestertjenester synliggjort

| | | |
|-------------------------|---------|---------|
| Finanskostnader | 688755 | 14,63 % |
| Kommunale avgifter | 1118769 | 23,76 % |
| Drift og vedlikehold | 567910 | 12,06 % |
| Andre driftskostnader | 108593 | 2,31 % |
| Vaktmestertjenester | 554616 | 11,78 % |
| Kabel-TV | 633497 | 13,46 % |
| Forsikringer | 305513 | 6,49 % |
| Forretningsførerhonorar | 219758 | 4,67 % |
| Styrehonorar | 239000 | 5,08 % |
| Diverse | 271799 | 5,77 % |

Netto fordelte utgifter 4708210 100,00 %

Tatt ut:

Fjernvarme

Trappevask

Garasjer

Eksterne TV-abonnenter



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 805 000 til ordinært vedlikehold. Driften av borettslaget har endret seg, og utgiftsbildet vil kunne endre seg noe. Styret ønsker imidlertid ikke å gjøre endringer i budsjettet, og vil vente og se hvordan året blir.

Kommunale avgifter i Rælingen kommune

Faktura for første halvår viser at kommunale avgifter har økt fra ca. 1 118 000 i 2020 til ca. kr 1 300 000 i 2021.

Energikostnader

Strømprisene var historisk lave i 2020, og mange opplevde at kostnadene lå godt under budsjett. Estimater fra aktuelle leverandører peker mot en økning av energikostnadene i 2021. Basert på dette har vi valgt å videreføre de budsjetterte strømkostnadene for 2020, og tatt høyde for en økning av fjernvarmekostnaden.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 10 000 (forutsatt at det ikke kommer en ny økning andre halvår). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Strøm Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i Eika, og to lån i Husbanken. Det minste lånet i Eika ble innfridd pr. mars 2020 med ca. kr 530 000. Gjenstående lån i Eika har pr. mars 2021 flytende rente på 1,8 % (2,95 % på samme tid i fjor), mens begge lånene i Husbanken har flytende rente på 0,8 % (2,04 % på samme tid i fjor). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|-------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a. |
| Sparekonto | 0,20 % p.a. |

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestre Strøm Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning - Vestre Strøm Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 098 382 | 832 345 | 2 098 382 | 3 522 277 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 992 868 | 2 810 418 | 3 990 000 | 4 778 000 |
| Økning annen langsiktig gjeld | | 21 000 | 382 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -2 522 974 | -1 926 380 | -1 934 000 | -2 070 000 |
| Red. annen langs. gjeld | | -67 000 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 1 423 894 | 1 266 038 | 2 056 000 | 2 708 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 522 277 | 2 098 383 | 4 154 382 | 6 230 277 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 4 066 135 | 3 110 870 |
| Kortsiktig gjeld | | -543 858 | -1 012 487 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 522 277 | 2 098 383 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 994 457 | 8 981 753 | 8 986 000 | 9 089 000 |
| Garasjer | 10 | 0 | 0 | 90 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 345 686 | 563 020 | 1 520 000 | 20 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 9 340 143 | 9 544 773 | 10 596 000 | 9 109 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -188 495 | -144 373 | -229 000 | -109 000 |
| Styrehonorar | 5 | -239 000 | -230 000 | -239 000 | -239 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 420 | -6 875 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -219 758 | -213 563 | -219 000 | -226 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -25 902 | -51 925 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 086 760 | -2 291 201 | -1 295 000 | -805 000 |
| Forsikringer | | -305 513 | -296 970 | -300 000 | -316 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 118 769 | -982 131 | -1 130 000 | -1 120 000 |
| Garasjer | 10 | -76 678 | 0 | 0 | -93 000 |
| Energi/fyring | 11 | -328 239 | -540 200 | -532 000 | -370 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -654 449 | -681 833 | -772 000 | -655 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -418 342 | -455 169 | -959 000 | -371 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 669 326 | -5 894 239 | -5 702 000 | -4 331 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 670 817 | 3 650 533 | 4 894 000 | 4 778 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 10 806 | 13 501 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -688 755 | -853 617 | -904 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -677 949 | -840 116 | -904 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 992 868 | 2 810 418 | 3 990 000 | 4 778 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 3 992 868 | 2 810 418 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 15 | 39 812 988 | 39 812 988 |
| Tomt | | 183 000 | 183 000 |
| Langsiktige fordringer | 16 | 5 000 | 5 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 40 000 988 | 40 000 988 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 43 515 | 29 482 |
| Kundefordringer | | 140 | 62 748 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 161 750 | 360 532 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 18 269 | 2 950 |
| Garasjeregnskap | 10 | 0 | 141 961 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 577 226 | 753 180 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 5 605 | 5 361 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 571 | 2 963 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 010 832 | 1 501 146 |
| Driftskonto garasje OBOS-banken | | 248 227 | 250 547 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 066 135 | 3 110 870 |
| SUM EIENDELER | | 44 067 123 | 43 111 858 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 149 * 100 | | 14 900 | 14 900 |
| Opptjent egenkapital | | 9 205 465 | 5 212 597 |
| SUM EGENKAPITAL | | 9 220 365 | 5 227 497 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 32 797 500 | 35 320 474 |
| Borettsinnskudd | 19 | 1 169 400 | 1 169 400 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 336 000 | 382 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 34 302 900 | 36 871 874 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |



| | | | |
|----------------------------------|----|----------------|------------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 120 184 | 130 096 |
| Leverandørgjeld | | 140 307 | 603 198 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 4 183 | 6 354 |
| Påløpte renter | | 11 786 | 32 452 |
| Påløpte avdrag | | 241 640 | 229 465 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 25 758 | 10 923 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 543 858 | 1 012 487 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **44 067 123** **43 111 858**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 23 | 58 849 400 | 47 789 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Rælingen, 31.03.2021
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Ruben Nesse Albrigtsen/s/

Norodd Hagenson/s/

Elisabeth Jahr/s/

Eva Losnedahl/s/

Bent Van Vuuren/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 8 329 392 |
| Brensel | 476 136 |
| Trappevask | 170 976 |
| Nedbetaling | 13 453 |
| Skadedyr (innbetalt egenandel) | 4 500 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 994 457 |

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

| | |
|---|----------------|
| Automatpenger (vaskeri) | 19 344 |
| Utvidelsesgebyr | 15 000 |
| Gebyr for ikke levert HMS-skjema | 1 500 |
| Korrigeringer på reskontro | 241 |
| Kreditert faktura fra 2019 | -21 164 |
| Strøm garasje inntektsført i 2019 | -10 832 |
| Trampolinekontroll | 2 925 |
| Fakturering av eksterne TV-abonnenter | 20 952 |
| Rettskjøpsdekning ifm. tvist | 7 000 |
| Viderefakturerte fakturaer (brannsikring, utvidelser) | 310 720 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 345 686 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Ordinær lønn ansatte | -116 235 |
| Påløpte feriepenger | -15 949 |
| Fri bil, tlf etc. (refusjon bredbånd styret) | -13 692 |
| Naturalytelser speilkonto | 13 692 |
| Arbeidsgiveravgift (på styrehonorar og lønn ansatte) | -56 017 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 047 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 342 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -188 495 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 239 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 758, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -19 406 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 496 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -25 902 |

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

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -236 453 |
| Drift/vedlikehold VVS | -277 498 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -518 850 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 028 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -14 875 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -10 057 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 086 760 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Kommunale avgifter | -1 118 769 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 118 769 |

NOTE: 10**GARASJER**

Borettslaget gikk i 2020 fra å føre garasjeregnskap i balansen til å føre det i resultatregnskapet. IB er beløpet som er hentet fra balansen.

IB GARASJER -141 961

INNETEKTER GARASJER

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Leieinntekter | 86 101 |
| Administrasjon | 1 250 |
| Ladepunkt | 10 832 |
| SUM INNETEKTER GARASJER | 98 183 |

KOSTNADER GARASJER

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold | -500 |
| Forsikring | -2 461 |
| Lønnskostnader | -18 401 |
| Strøm | -11 538 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | -32 900 |

SUM UB GARASJER -76 678

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -49 982 |
| Fjernvarme | -278 257 |
| SUM ENERGI / FYRING | -328 239 |

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Lokalleie | -3 600 |
| Container | -35 766 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -286 |
| Diverse leiekostnader/leasing (tilhenger) | -1 500 |
| Verktøy og redskaper | -4 637 |
| Driftsmateriell | -16 533 |
| Lyspærer og sikringer | -3 392 |
| Renhold ved firmaer | -273 983 |
| Andre fremmede tjenester (registrering tilhenger) | -10 231 |
| Kontor- og datarekvisita | -7 312 |
| Trykksaker (årsrapport) | -2 322 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -4 650 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 758 |
| Andre kontorkostnader | -1 388 |
| Telefon/bredbånd | -24 300 |
| Telefon, annet | -8 916 |
| Porto | -5 013 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -77 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -1 647 |
| Bilgodtgjørelse | -1 309 |
| Reisekostnader | -16 |
| Gaver | -345 |
| Bank- og kortgebyr | -5 240 |
| Velferdskostnader (mineralvann generalforsamling) | -1 123 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -418 342 |

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 718 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 7 247 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 841 |
| SUM FINANSINTEKTER | 10 806 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -532 515 |
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -2 902 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -66 395 |
| Husbanken | -86 660 |
| Renter på leverandørgjeld | -283 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -688 755 |

**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 med flere

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

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Innskudd garasjer | 5 000 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 5 000 |

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|---------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 7 615 |
| Andre fordringer | 10 654 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 18 269 |

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010 -28 700 000

Nedbetalt tidligere 3 954 682

Nedbetalt i år 567 877

-24 177 441

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 2 464 097

Nedbetalt i år 535 903

0

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -14 060 000

Nedbetalt tidligere 9 679 782

Nedbetalt i år 727 869

-3 652 349

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2002 -14 400 000

Nedbetalt tidligere 8 740 965

Nedbetalt i år 691 325

-4 967 710

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-32 797 500****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 -336 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -336 000

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -571 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 612 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -4 183 |

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -15 949 |
| Gebyrer | 70 |
| Påløpte kostnader | -9 880 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -25 758 |

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 1 169 400 |
| Pantelån | 32 797 500 |
| Påløpte avdrag | 241 640 |
| TOTALT | 34 208 540 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 39 812 988 |
| Tomt | 183 000 |
| TOTALT | 39 995 988 |



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 239 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 239 000.



Sak 5

Vedtaksendring - valgkomite

Forslag fremmet av: Lene Haanshus, Linjevegen 12

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Valgkomiteens medlemmer kan ikke være husstandsmedlemmer med medlemmer eller varamedlemmer i borettslagets styre.

Begrunnelse: Selv om det ikke er noe eksplisitt krav i borettslagsloven, så er det fullt mulig å ha en slik bestemmelse i borettslagets vedtekter. Det ble for mange år siden tatt inn en beslektet bestemmelse om at styremedlemmer skal bo i borettslaget - noe som heller ikke er noe krav i loven. I et stort borettslag som vårt, bør det ikke by på problemer å finne medlemmer til valgkomiteen som oppfyller dette kravet, og det har tidligere vært utenkelig å velge en valgkomite med slik sammensetning.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til generalforsamlingen å avgjøre dette. Det vil være naturlig å legge et slikt punkt under vedtektenes §9, med nytt punkt 9-9. Det vil være naturlig at punktet starter med «Det kan velges en valgkomite bestående av 2 til fire medlemmer».

Forslag til vedtak

Det opprettes eget punkt i vedtektene om valgkomite. Valgkomiteens medlemmer kan ikke være husstandsmedlemmer med medlemmer eller varamedlemmer i borettslagets styre.

Sak 6

Ordning for el-billading

Forslag fremmet av: Lene Haanshus, Linjevegen 12

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ordninger for elbillading skal være likeverdige for alle andelseiere. Dersom det skal legges opp infrastruktur for elbillading til enkeltleiligheter, slik at ladeplassen følger leiligheten ved eierskifter, skal dette gjelde alle leilighetene i borettslaget. (Presisering: Dette gjelder altså den infrastrukturen som borettslaget må betale, selve laderen betales jo av de som velger å få det montert.) Dersom det bare skal legges opp infrastruktur til et mindre antall ladeplasser, kan ikke ladeplassen følge en leilighet ved salg. Ladeplassene må da fordeles etter en ordning med venteliste el.l.

Begrunnelse: Rettferdig økonomi - Det hevdes at ladeplass for elbil øker verdien på en leilighet. Siden borettslaget gjennom den nye loven blir pliktig å betale i hvert fall en god del av infrastrukturen til elbillading, blir dette noe som alle i praksis blir med på å betale for. Men verdiøkningen av å ha fast ladeplass som følger leiligheten, tilfaller selger av en slik leilighet, ikke borettslaget.

Rettferdig fordeling av parkeringsarealer - Alle ønsker seg parkeringsplass like ved boligen. Det er ikke mulig å få til helt likeverdige parkeringsplasser alle steder i borettslaget. Der det er forskjell på hvor nært huset man kan få parkeringsplass, har det hittil vært rulleringsordninger slik at de som har bodd lengst i et hus, får de mest ettertraktede plassene. Nyinnflyttede får de mindre attraktive plassene, men rykker opp ved eierskifter i oppgangen/huset. Dersom de mest attraktive parkeringsplassene skulle knyttes fast til noen leiligheter og følge leiligheten ved salg pga. ladeopplegg, ville det innebære at noen leiligheter fikk en fordel på bekostning av andre.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned/avvises i denne omgang.

Vi henviser til styrets arbeid, hvor det i første omgang er planlagt etablert noen felles ladeplasser for å ivareta fellesskapet og nåværende behov. Styret er i prosess med et par leverandører. Arbeidet og prosessen videre vil pågå over tid. Ladere på individuelle plasser vil utredes senere. Uansett hvilken løsning man lander på i fremtiden, vil styret sørge for at fellesskapets interesser ivaretas.

Forslag til vedtak

Ordninger for elbillading skal være likeverdige for alle andelseiere. Dersom det skal legges opp infrastruktur for elbillading til enkeltleiligheter, slik at ladeplassen følger leiligheten ved eierskifter, skal dette gjelde alle leilighetene i borettslaget.



Sak 7

Endring av husordensreglene (Husdyrhold)

Forslag fremmet av: Hanne Svendsen, Linjevegen 1

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det står der at det er forbudt å holde husdyr i borettslaget. Det syns jeg ærlig talt kan fjernes.

Begrunnelse: Det er jo så mange hunder rundt i borettslaget nå. Vet ikke hva dere syns om det, men jeg har snakket med en del folk som er enige med meg. Hvordan det skal formuleres får være opp til dere, men det bør fortsatt stå at naboene skal høres, i hvert fall dersom det er planer om å skaffe hund når du allerede bor her. Det er det med «forbudt» som ikke er greit lenger.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstiller. Forbudet håndheves ikke som forbud i dag, og styret foreslår derfor at bestemmelsen i husordensreglene om husdyrhold endres.

Forslag til vedtak

Ordlyden om forbud mot husdyrhold fjernes, og innholdet i bestemmelsen tilpasses:

Husdyrhold er ikke tillatt uten søknad og godkjenning fra styret.

Innedyr som ikke er til sjenanse, omfattes ikke av søknadsplikten.

Styret kan etter skriftlig søknad tillate husdyrhold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Godkjenning må innhentes før husdyret flytter inn, og gjelder kun det omsøkte husdyret. Naboene i oppgangen eller tunet (rekkehusene) skal høres før styret behandler søknaden. Godkjenning kan inndras ved overtramp av retningslinjene for dyrehold.

Husdyr skal holdes i bånd ved lufting, hundeposer må brukes, og eier må sørge for at deres husdyr ikke etterlater rester på bruksplanene i borettslaget. Adgangsforbud for hunder på lekeplassen skal respekteres.

Beboere som får godkjenning for dyrehold, har derfor spesielt ansvar for å ta hensyn til at det kan være naboer som ikke ønsker nærhet til husdyr.

Overtredelse regnes som mislighold.



Sak 8

Endring av vedtektenes § 5 Vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår at «Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekkes.» tilføyes:

5-1 (4): Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av sluk

på balkong, og innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekkes.

Begrunnelse: Sluk må være lett tilgjengelige, og må ikke tildekkes permanent, f.eks. på balkong.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §5-1 (4) endres som følger: Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av sluk på balkong, og innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekkes.



Sak 9

Snøfangere (HMS)

Forslag fremmet av: Helene Fredriksen, Solvegen 16A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Montering av snøfangere på taket av Solvegen 12, 14 og 16 mot baksiden.

Begrunnelse: Det har oppstått farlige situasjoner da beboere i 1. et. har etablert uteplass på baksiden og is kan rase.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, det er allerede en prosess på dette, og montering vil bli gjennomført i 2021.

Forslag til vedtak

Snøfangere monteres på taket av Solvegen 12, 14 og 16 mot baksiden.



Sak 10

Endring av husordensreglene (Forbud mot mating av ville dyr)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at bestemmelsen inkluderer forbud mot mating av fugler.

Begrunnelse: Det eksisterer allerede et forbud mot mating av ville dyr for å unngå rotteplage. Styret ønsker at det også skal stå eksplisitt i teksten at det er forbudt å mate fugler.

Gammel tekst; forbud mot mating av ville dyr (f.eks. rotter)

På grunn av risiko for rotteplage, er det forbudt å mat ville dyr.

Forslag til vedtak

Ny tekst; forbud mot mating av ville dyr (f.eks. rotter)

På grunn av risiko for rotteplage, er det forbudt å mat ville dyr. Forbudet inkluderer fugler.



Sak 11

Endring av husordensregler – nytt punkt: Balkonger og balkongkasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Enkelte beboere har fylt jord direkte i de fastmonterte balkongkassene, noe som over tid kan ødelegge kassene. Det må derfor være innerkasser av plast i balkongkassene.

Forslag til vedtak

Nytt punkt opprettes: BALKONGER OG BALKONGKASSER

Det skal brukes innerkasser i balkongkassene.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Behovsanalyse

Borettslaget står overfor en spennende periode de neste to-tre år, med mange beslutninger som strekker seg langt frem i tid. Elbil, vurdering av tomtesalg, utbygging i området og hvilken effekt dette vil kunne få på borettslaget. Derfor må styret den neste periode ha et langsiktig fokus; samtidig som alle hverdagsoppgaver må ivaretas, slik som vaktmestertjenester, dugnad og generell orden.

Heldigvis er der stor interesse og oppbakking i borettslaget, hvilket kan ses på det store antall kandidater til styret. Det har vært en fornøyelse å kunne jobbe med hele elleve kandidater.

Det er vår oppfordring til det nye styret og fremtidige valgkomiteer å holde fast i denne interessen og øke det generelle informasjonsnivået ut i borettslaget. Det vil kunne gi styret arbeidsro og holde oss som beboere informert om de store linjer i utviklingen.

Når det kommer til veldig omfattende oppgaver, anbefaler vi å vurdere et «beboer-utvalg» ved at styret finner en gruppe personer med kompetanse og interesse, gir disse et budsjett og deadline for når informasjon må være inne og presenteres til styret. På den måte vil styret kunne treffe beslutninger basert på oppdatert informasjon uten at arbeidsbelastningen blir for stor.

Innstillingen

Valgkomiteens anbefaling er tilstrebet en balanse mellom kontinuitet og fornyelse.

Styret har bruk for tilføring av bygnings- og prosjektkompetanse for å stå sterkest mulig for den neste perioden, samtidig som det er et stort behov for god kjennskap til historikken i borettslaget og tidligere styrearbeid.

Vi ser det som svært viktig at styret fortsetter arbeidet med å bli basert på systematikk og ikke være avhengig av enkeltpersoner.

Valgkomiteen innstiller derfor følgende fire personer til det kommende styret:

- Norodd Hagenson
- Ragnhild Hjorth
- Geir Kristian Johannessen
- Steinar Olsen

Valgkomiteen innstiller derfor følgende som styreleder

- Ruben Nesse Albrigtsen

Da det forventes en digital generalforsamling, vil det ikke være mulighet for kandidatene å presentere seg for forsamlingen. Samtidig har vi mange gode kandidater på valg denne gang, derfor har alle fått muligheten til å levere en personlig tekst under navnet sitt.



Valgkomiteen vil takke for de mange anbefalinger og innstillinger. Det er en fornøyelse å se den store interessen og vi vil oppfordre det nye styret, uansett hvem det blir, til å bruke denne store interessen videre inn i nye prosjekter og at kandidater som har meldt sin interesse til å fortsatt gjøre dette ved neste valg.

Godt valg!

Mvh Valgkomiteen

Det har ikke kommet kandidater til valgkomité. Dette vil bli valgt på en ekstraordinær generalforsamling i nærmeste fremtid. Kandidater oppfordres til å melde seg.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller fire personer til det kommende styret:

- Norodd Hagenson
- Ragnhild Hjorth
- Geir Kristian Johannessen
- Steinar Olsen

Valgkomiteen innstiller derfor følgende styreleder:

- Ruben Nesse Albrigtsen

De kandidatene som får flest stemmer, vil bli valgt som styremedlemmer. Deretter vil de to med nest flest stemmer bli valgt som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Ruben Nesse Albrigtsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Helene Fredriksen

Norodd Hagenson

Heidi Hestnes

Ragnhild Hjort



Kjell Peder Hoff

Geir Kristian Joannessen

Eva Losnedahl

Eileen Mølmshaug

Steinar Olsen

Trine Aahlin

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Helene Fredriksen

Norodd Hagenson

Heidi Hestnes

Ragnhild Hjort

Kjell Peder Hoff

Geir Kristian Joannessen

Eva Losnedahl

Eileen Mølmshaug

Steinar Olsen

Trine Aahlin

Vedlegg

1. Personlig tekst styrekandidater.pdf





Personlig tekst for alle styrekandidater

Innstilte kandidater:

Geir Kristian Johannesen

Er 35 år, jobber til daglig som prosjektleder i byggebransjen. Ønsker å bidra til styret med denne kunnskap for å styrke styrets posisjon.

Steinar Olsen

Jeg er 68 år gammel og er pensjonist. Har bodd i borettslaget siden 2006. Er opptatt av borettslaget blir hørt og der gis mest mulig informasjon videre fra styret. Heller litt for mye enn for lite. Har jobb erfaring fra fagforeningsarbeid og ledelse med personalansvar i det meste av verden.

Norodd Hagenson

Har vært med i styret i Vestre Strøm Borettslag siden 1987. Har gjort sekretærarbeid som referater og brev, gjort beregninger etc. Jeg er pensjonert forsker fra FFI hvor jeg drev med langtidsplanlegging.

Ragnhild Hjort

Ingen tekst.

Alle andre som stiller til valg:

Eileen Mølmshaug

30 år, vært i styret siden januar 2021 jobber som interiørarkitekt og teknisk tegner innenfor eiendomsforvaltning. Har brukt mitt profesjonelle nettverk til å engasjere vaktmester, samt en megler som kan bistå Borettslaget i et potensielt tomtesalg, for å sikre felleskapets interesse og riktig pris. Ønsker gjerne å fortsette med dette arbeidet.

Trine Aahlin

Utdannet klesdesigner, jobber som dekoratør. Opptatt av et mangfoldig borettslag/styre hvor alles mening er like viktig og at alle er godt informert om hva som foregår til enhver tid.

Heidi Hestnes

Yrke: Key Account Manager, 61 år utdannet innen reiseliv med har knapt jobbet med det. Har tre voksne barn, har opp gjennom årene vært innom mye ulikt organisatorisk, som FAU, KFU (kommunalt foreldreutvalg) Ungdomslag, idrettslag, med mer. Som nyinnflyttet har jeg foreløpig ingen "kampsaker" er foreløpig bare interessert i å lære om hvordan et borettslag drives.

Helene Fredriksen

Jobbet i Ringnes i 35 år 28 år i Trondheim, 6 år på Gjelleråsen. Flyttet fra Oslo til Rælingen i desember 2018. Jobbet innenfor de fleste avdelinger i Ringnes. Er tillitsvalgt på manuell lager (tidligere verneombud i tillegg). Sitter i styret og



rep.skap I NNN Oslo/Akershus avd. 7 - sitter også vara for en i regionsrådet i Viken.

Eva Losnedahl

Ønsker ikke tekst.

Kjell Peder Hoff

Har ikke levert tekst.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.