



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 143 266	9 340 143
Sum inntekter		9 143 266	9 340 143
Kostnader			
Lønnskostnad		339 279	427 495
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 069	
Annen driftskostnad		4 390 969	4 241 831
Sum kostnader		4 761 317	4 669 326
Driftsresultat		4 381 949	4 670 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 391	10 806
Sum finansinntekter		10 391	10 806
Annen finanskostnad		485 344	688 755
Sum finanskostnader		485 344	688 755
Netto finans		-474 953	-677 949
Ordinært resultat før skattekostnad		3 906 996	3 992 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 906 996	3 992 868
Årsresultat		3 906 996	3 992 868
Totalresultat		3 906 996	3 992 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 906 996	3 992 868
Sum overføringer og disponeringer		3 906 996	3 992 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 995 988	39 995 988
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		279 619	
Sum varige driftsmidler		40 275 608	39 995 988
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 000	5 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		40 280 608	40 000 988
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		193 898	223 534
Sum fordringer		193 898	223 674
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 715 807	3 842 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 715 807	3 842 460
Sum omløpsmidler		5 909 705	4 066 135
SUM EIENDELER		46 190 312	44 067 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		13 112 461	9 205 465
Sum opptjent egenkapital		13 112 461	9 205 465
Sum egenkapital		13 127 361	9 220 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 718 978	32 797 500
Øvrig langsiktig gjeld		1 547 400	1 505 400
Sum annen langsiktig gjeld		32 266 378	34 302 900
Sum langsiktig gjeld		32 266 378	34 302 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		254 637	253 426
Leverandørgjeld		360 605	140 307
Skyldige offentlige avgifter		527	4 183
Annen kortsiktig gjeld		180 804	145 942
Sum kortsiktig gjeld		796 574	543 858
Sum gjeld		33 062 952	34 846 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 190 312	44 067 123



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224482

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 947 815 385
VESTRE STRØM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 143 266	9 340 143
Sum inntekter		9 143 266	9 340 143
Kostnader			
Lønnskostnad		339 279	427 495
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 069	
Annen driftskostnad		4 390 969	4 241 831
Sum kostnader		4 761 317	4 669 326
Driftsresultat		4 381 949	4 670 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 391	10 806
Sum finansinntekter		10 391	10 806
Annen finanskostnad		485 344	688 755
Sum finanskostnader		485 344	688 755
Netto finans		-474 953	-677 949
Ordinært resultat før skattekostnad		3 906 996	3 992 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 906 996	3 992 868
Årsresultat		3 906 996	3 992 868
Totalresultat		3 906 996	3 992 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 906 996	3 992 868
Sum overføringer og disponeringer		3 906 996	3 992 868



Organisasjonsnr: 947 815 385
VSTRE STRØM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 995 988	39 995 988
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		279 619	
---	--	---------	--

Sum varige driftsmidler		40 275 608	39 995 988
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		5 000	5 000
------------------	--	-------	-------

Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
-------------------------------	--	-------	-------

Sum anleggsmidler		40 280 608	40 000 988
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Kundefordringer			140
-----------------	--	--	-----

Andre fordringer		193 898	223 534
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		193 898	223 674
----------------	--	---------	---------

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 715 807	3 842 460
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 715 807	3 842 460
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		5 909 705	4 066 135
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		46 190 312	44 067 123
---------------	--	------------	------------

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	13 112 461	9 205 465
Sum opptjent egenkapital	13 112 461	9 205 465
Sum egenkapital	13 127 361	9 220 365
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 718 978	32 797 500
Øvrig langsiktig gjeld	1 547 400	1 505 400
Sum annen langsiktig gjeld	32 266 378	34 302 900
Sum langsiktig gjeld	32 266 378	34 302 900
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	254 637	253 426
Leverandørgjeld	360 605	140 307
Skyldige offentlige avgifter	527	4 183
Annen kortsiktig gjeld	180 804	145 942
Sum kortsiktig gjeld	796 574	543 858
Sum gjeld	33 062 952	34 846 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 190 312	44 067 123



Organisasjonsnr: 947 815 385
VESTRE STRØM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0212 Vestre Strøm Borettslag





Til andelseierne i Vestre Strøm Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 20. april 2022 kl. 18:00 i Folkets Hus på Strømmen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestre Strøm Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vestre Strøm Borettslag
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 18:00 i Folkets Hus på Strømmen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Salg av eiendom
- 2) Varmepumper – eget vedlegg.
- 3) Tillatelse av varmpumper
- 4) Endring av tider for oppussing
- 5) Kunstgress og skøytebane
- 6) Kurskrav til styremedlemmer
- 7) Vedlikeholdsplan
- 8) Kommunikasjon

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Oslo, 30.03.2022
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Ruben Nesse Albrigtsen/s/ Norodd Hagenson/s/ Elisabeth Jahr/s/
Geir Kristian Johannessen/s/ Bent Van Vuuren/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Ruben Nesse Albrigtsen	Linjevegen 18 B	2021-2022
Styremedlem	Norodd Hagenson	Solvegen 16 A	2021-2023
Styremedlem	Elisabeth Jahr	Linjevegen 3	2020-2022
Styremedlem	Geir Kristian Johannessen	Ringvegen 7	2021-2023
Styremedlem	Bent Van Vuuren	Solvegen 18 F	2020-2022
Varamedlem	Aase Dvergsdal Karlsen	Solvegen 20 D	2021-2022
Varamedlem	Steinar Olsen	Linjevegen 4	2021-2022

Valgkomiteen

Anne Marit Hanssen	Linjevegen 1
Ragnhild Hjorth	Linjevegen 14
Kristoffer Thorstensen	Solvegen 20 F

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vestre Strøm Borettslag

Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.

Vestre Strøm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947815385, og ligger i Rælingen kommune 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 å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vestre Strøm Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling 22.-26.04.2021 har styret holdt 16 styremøter samt nødvendige befaringer, og behandlet 159 saker. Styret bruker det elektroniske styrerommet og elektronisk fakturabehandling.

Irregulære ytelser

Saken er beskrevet i fjorårets årsmelding.

Innrapportering er gjennomført. Lønn og feriepenger samt arbeidsgiveravgift er betalt. Styret har fått bistand fra juridisk avdeling i OBOS. Borettslaget har foreløpig ikke lidd noe direkte tap på grunn av det som har skjedd.

Digitalt gjennomførte generalforsamlinger

Borettslaget gjennomførte en digital ordinær generalforsamling i perioden 22.-26. april 2021. Gjennomføringsmåten var nødvendig på grunn av pandemien. Det ble behandlet vanlige årsmøtesaker, samt stemt over sju forslag, og foretatt valg av styre.

På digital ekstraordinær generalforsamling 18.-21. februar 2022 ble det valgt ny valgkomité.

Digital ordinær generalforsamling var nytt. Deltakelsen var vesentlig høyere enn på en fysisk generalforsamling – hele 94 deltok. Med hensyn til demokrati og engasjement har den digitale formen vist seg å være 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. Borettslaget avholder fysisk generalforsamling i 2022. Styret vil fortløpende vurdere møteform.

Brannsikringsprosjektet 2014 - 2020

De siste regningene for egenandeler gjenstår å sende ut, noe som vil bli gjort i 2022.

Informasjon

Styret kommuniserer primært elektronisk med boligeierne. Unntaket er dersom boligeierne reserverer seg mot dette., jfr. borettslaglova, endring 2021.

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

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



- skriv i beboernes postkasser

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.

Søknader som skal behandles av styret, bes sendt på epost eller lagt i postkassen, slik at vi kan arkivere dem, og slik at det blir lettere å finne tilbake til dem.

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. Styret er i jevnlig dialog med Hagen Hageservice, og hadde i høst møte med dem vedrørende videreføring av kontrakten.

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 blir slått to ganger i løpet av sommeren. Det ble i 2020 vedtatt å endre fra to til en gang, men dette ble ikke gjennomført på grunn av faglig anbefaling vedrørende skadedyr i skråningen.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten AS er engasjert fire timer hver 14. dag fra mars. Etter evaluering i vinter har dette blitt endret til to timer hver uke.

TV og bredbånd

Norodd Hagenson har vært bredbåndskontakt i borettslaget i perioden.

Styret inngikk våren 2020 en ny kontrakt på tre år med Telia (tidligere Get) 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 Telia boX. De nye dekodere har ukesarkiv og kan starte programmer forfra. Vi har høy bredbåndshastighet, 50 Mb/s, men litt færre kanalpoeng.

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 telia.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 Telia. Nærmeste sted for henting/bytting av dekoder er Telia-butikken på Strømmen Storsenter. Det er også fortsatt mulig å hente på 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.

Ruben Nesse Albrigtsen, Elisabeth Jahr og Aase Karlsen har vært HMS-kontakter i borettslaget i perioden.

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

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

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. Dette ble ikke gjort i 2021, men er under arbeid i 2022, og vil være på plass før generalforsamlingen. 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 brann sikkerhet 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.

Lekeklassen

Lekeklassansvarlig har vært Aase Karlsen.

Lekeklassen ble omorganisert og forbedret i 2011. Det er få barn i lekeklassalder som bor i borettslaget. Lekeklasskontakten 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 lekeklassen av barn som er over vanlig lekeklassalder.

Borettslaget har avtale med OBOS Prosjekt om årlig sikkerhetssjekk av lekeklassen. Det var ingen anmerkninger i rapporten for 2021. Borettslaget fikk skryt for å ha veldig god kontroll på lekeklassen, og følge meget bra opp.

Fellesområder og vårrydding

Det var ingen ryddeaksjon i 2021. En oppfordring om rydding og rengjøring av fellesrom innendørs hadde beskjedent gjennomslag. Det blir ordinær ryddeaksjon i 2022.

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 konteinere, har styret måttet klage flere ganger til ROAF fordi konteinere 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.

Fretext 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.

Korrigering av opplysninger hos kartverket og kommunen

En av kjellerleilighetene i blokka i Linjevegen hadde feil adresse hos Kartverket. De to andre kjellerleilighetene sto ikke i matrikkelen. Feilene er rettet opp hos Kartverket og Rælingen kommune.

Utleie av tilhenger

Borettslagets tilhenger kan leies for kr. 150.- pr. døgn. Hengeren skal bestilles på epost minst 48 timer i forveien.

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. 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.

Det har vært flere innbrudd i blikkgarasjene. Ingen biler har blitt stjålet eller skadet. Det har blitt stjålet ting som er lett omsettelige og lett å få med seg. Det anbefales at beboerne ikke oppbevarer ting av verdi i garasjene.

Ebillading

Det ble høsten 2021 etablert 11 ladepunkter på to steder i borettslaget. Netto kostnad ble kr. 335 000. Prosjektet tok mye tid både i 2020 og 2021. På grunn av lovendring måtte det opprinnelig prosjektet legges mye om, noe som tok tid.

I henhold til nye bestemmelser i Lov om burettslag, er borettslaget forpliktet til å tilby ladeplasser til beboerne. De av våre parkeringsplasser som er tildelt enkeltboliger, tilhører ikke boligen permanent. Plassene kan omdisponeres, noe som også har skjedd fra tid til annen.

Borettslaget tegnet høsten 2021 fastpriskontrakt på strøm til de nye ladepunktene. Hovedhensikten med fastpris var å få forutsigbarhet, slik at vi kunne sette en pris på lading, fortelle brukerne hva prisen var, og holde prisen et år. At dette har blitt en gunstig avtale, er en bonus, men ikke noe vi kan planlegge med eller spekulere i for framtida. Elbilgrossisten administrerer ordningen for borettslaget.

Kapasiteten er god, og det har til nå alltid vært ledige ladeplasser. Behovet for ytterligere ladeplasser vil bli vurdert etter hvert som behovet øker.

I garasjene finnes det nå tre ladepunkter igjen. Disse består inntil videre.

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.

Beboerne må være påpasselige, slik at det ikke oppstår tett kloakk, og unngå å kaste avfall i toalettet, så som plasthansker eller våtservietter.

Fyrrom

Begge fyranleggene har blitt utbedret og oppgradert med ny trykktank og ventiler etter at beboere hadde problem med varmen, og det samtidig var en mindre lekkasje i ett av anleggene.

Utvidelse av leiligheter

Borettslaget har utarbeidet en kontrakt for alle som utvider leiligheten, samt retningslinjer for hvordan utvidelse skal gjennomføres. OBOS har anbefalt en juridisk gjennomgang. Styret venter foreløpig med å godkjenne flere utvidelser.

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.

Styret har satt ned en gruppe som arbeider med et alternativt forslag. Gruppen består av Ruben Nesse Albrigtsen, Steinar Olsen, Eileen Mølmshaug og Anne Tollerud.

Saken vil bli forelagt beboerne, se eget forslag.

Andre styresaker

- skikkelig sykkelparkering ved alle oppganger vil bli tatt opp igjen senere
- rens av tegltak på trehusbebyggelsen er ikke nødvendig foreløpig

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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 143 266. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes andre inntekter på kr 50 000. Andre inntekter består i hovedsak av utfaktureringer i forbindelse med brannsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 761 317. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorar (juridisk bistand i forbindelse med utredning el-bil og oppfølging av irregulære ytelser) og fjernvarmekostnader.

Resultat

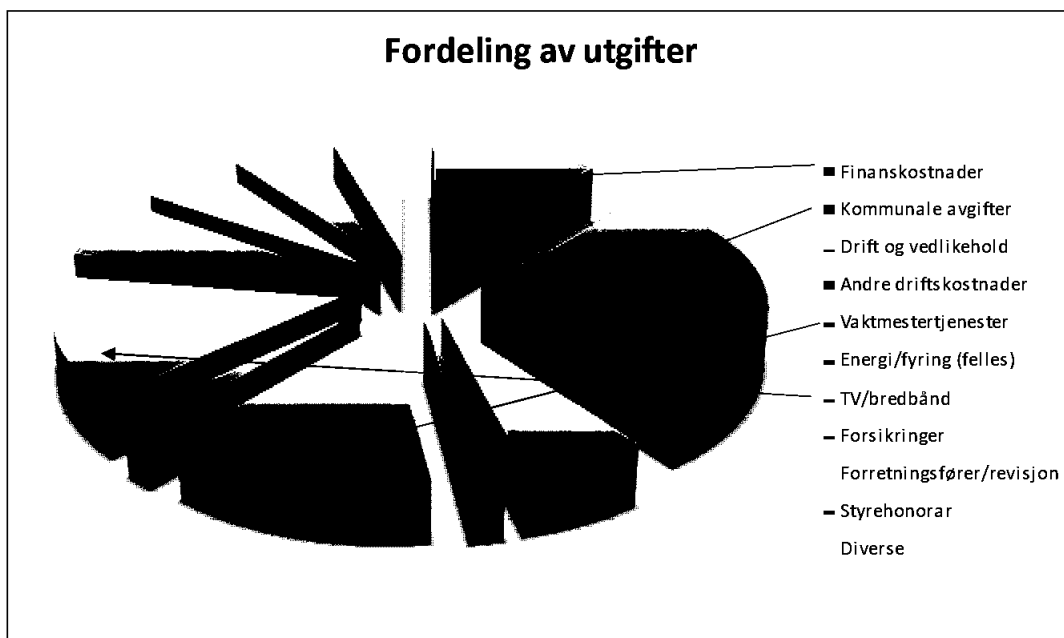
Årets resultat på kr 3 906 996 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det ble nedbetalt kr 2 087 522 i ordinære avdrag på lån i 2021.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 113 131 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Vaktmestertjenester synliggjort

Finanskostnader	485344	11,03 %
Kommunale avgifter	1268396	28,82 %
Drift og vedlikehold	279116	6,34 %
Andre driftskostnader	74650	1,70 %
Vaktmestertjenester	589159	13,38 %
Energi/fyring (felles)	76254	1,73 %
TV/bredbånd	639068	14,52 %
Forsikringer	315550	7,17 %
Forretningsfører/revisjon	238808	5,43 %
Styrehonorar	239000	5,43 %
Diverse	196416	4,46 %
Sum	4401761	100,00 %

Tatt ut:

- fjernvarme
- trappevask
- garasjer
- elbilading

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 815 000 til ordinært vedlikehold. Dette inkluderer drenering rundt to firemannsboliger (Linjevegen 6 og 8).

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med omtrent tilsvarende energikostnader sammenliknet med 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 15 000. I tillegg har styret tegnet styreansvarsforsikring, som utgjør ca. kr 4 000 per år.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Strøm Borettslag.

Lån

Vestre Strøm Borettslag har tre lån, hvorav to i Husbanken og ett i Eika. Husbanklånene har flytende rente på 0,89 %, mens lånet i Eika har 2,15 %. Lånene skal i henhold til nedbetalingsplanen være ferdig nedbetalt i henholdsvis 2025, 2027 og 2050. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. På grunn av ekstreme energipriser i vinter, må fyringstillegget økes. Styret vil følge med på energiprisene og foreta justeringer etter behov.

Styrehonorar

Styret foreslår en økning i styrehonoraret på totalt 10 %. Dette inkluderer indeksregulering på 5,3 % samt 4,7 % for å kompensere for merarbeid i styret siste periode.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vestre Strøm Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Vestre Strøm Borettslag

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 avvirket.

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 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>.

Oslo, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 522 277	2 098 382	3 522 277	5 113 131
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 906 996	3 992 868	4 778 000	3 800 000
Tilbakeføring av avskrivning	16 31 069	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -310 688	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	57 000	21 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 078 522	-2 522 974	-2 070 000	-2 086 000
Red. annen langs. gjeld	-15 000	-67 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 590 855	1 423 894	2 708 000	1 714 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 113 131	3 522 277	6 230 277	6 827 131
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 909 705	4 066 135		
Kortsiktig gjeld	-796 574	-543 858		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 113 131	3 522 277		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 991 180	8 994 457	9 089 000	9 091 000
Garasjer	10	92 736	0	0	0
Ladepunkt	10	8 567	0	0	0
Andre inntekter	3	50 783	345 686	20 000	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 143 266	9 340 143	9 109 000	9 136 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-100 279	-188 495	-109 000	-34 000
Styrehonorar	5	-239 000	-239 000	-239 000	-263 000
Avskrivninger	16	-31 069	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 788	-7 420	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-226 020	-219 758	-226 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-63 068	-25 902	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-797 204	-1 086 760	-805 000	-815 000
Forsikringer		-315 550	-305 513	-316 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-1 268 396	-1 118 769	-1 120 000	-1 270 000
Garasjer	10	-43 559	-76 678	-93 000	-100 000
Energi/fyring	11	-699 935	-328 239	-370 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-639 068	-654 449	-655 000	-642 000
Andre driftskostnader	12	-323 381	-418 342	-371 000	-423 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 761 317	-4 669 326	-4 331 000	-4 852 000
DRIFTSRESULTAT		4 381 949	4 670 817	4 778 000	4 284 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 391	10 806	0	10 000
Finanskostnader	14	-485 344	-688 755	-499 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-474 953	-677 949	-499 000	-484 000
ÅRSRESULTAT		3 906 996	3 992 868	4 279 000	3 800 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 906 996	3 992 868		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	39 812 988	39 812 988
Tomt		183 000	183 000
Andre varige driftsmidler	16	279 619	0
Langsiktige fordringer	17	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		40 280 608	40 000 988
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 818	43 515
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		170 473	161 750
Andre kortsiktige fordringer	18	6 607	18 269
Driftskonto OBOS-banken		1 443 591	577 226
Driftskonto OBOS-banken II		5 605	5 605
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	571
Sparekonto OBOS-banken		4 018 384	3 010 832
Driftskonto garasje OBOS-banken		248 227	248 227
SUM OMLØPSMIDLER		5 909 705	4 066 135
SUM EIENDELER		46 190 312	44 067 123
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 100		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		13 112 461	9 205 465
SUM EGENKAPITAL		13 127 361	9 220 365
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	30 718 978	32 797 500
Borettsinnskudd	20	1 169 400	1 169 400
Annen langsiktig gjeld	21	378 000	336 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 266 378	34 302 900
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 889	120 184



	20	Vestre Strøm Borettslag	
Leverandørgjeld		360 605	140 307
Skyldige offentlige avgifter	22	527	4 183
Påløpte renter		8 902	11 786
Påløpte avdrag		245 736	241 640
Annen kortsiktig gjeld	23	15 915	25 758
SUM KORTSIKTIG GJELD		796 574	543 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 190 312	44 067 123
Pantstillelse	24	58 849 400	58 849 400
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 30.03.2022
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Ruben Nesse Albrigtsen/s/

Norodd Hagenson/s/

Elisabeth Jahr/s/

Geir Kristian Johannessen/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.

INNTEKTER

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	14 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 991 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	450
Automatpenger (vaskeri)	8 785
Brannsikring	41 300
Regnskapskorrigeringer	248
SUM ANDRE INNTEKTER	50 783

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-31 151
Påløpte feriepenger	-3 738
Fri bil, tlf etc.	-7 392
Naturalytelser speilkonto	7 392
Arbeidsgiveravgift	-39 661
Arbeidsgiveravgift 2015-2020	-23 289
Yrkesskadeforsikring	-2 440

SUM PERSONALKOSTNADER **-100 279**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 239 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 580, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 788.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 818

SUM KONSULENTHONORAR **-63 068**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (Snøfangere ca. kr 170 000)	-189 067
Drift/vedlikehold VVS	-11 408
Drift/vedlikehold elektro	-2 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Snørydding, plenklipping etc)	-518 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 914
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 453
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 912

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-797 204**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 268 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 268 396

NOTE: 10**GARASJER**

Borettslaget gikk i 2020 fra å føre garasjeregnskap i balansen til å føre det i resultatregnskapet. IB er UB fra 2020.

IB GARASJER	-76 678
INNTEKTER GARASJER	
Garasjeleie	99 786
Reduksjon grunnet tomme leieforhold	-7 050
Ladepunkt	8 567
Garasjeleie, se note 3	450
SUM INNTEKTER GARASJER	101 753
KOSTNADER GARASJER	
Forsikring	-2 627
Strøm	-26 980
Drift/vedlikehold	-13 952
SUM KOSTNADER GARASJER	-43 559
SUM UB GARASJER	-18 484

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 204
Fjernvarme	-615 731
SUM ENERGI / FYRING	-699 935

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

Lokalleie	-1 600
Container	-50
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 815
Verktøy og redskaper	-3 565
Telefon-/kontormaskiner	-4 468
Driftsmateriell	-1 069
Lyspærer og sikringer	-100
Vaktmestertjenester	-71 071
Renhold ved firmaer	-177 660
Andre fremmede tjenester (takst ifm kontroll utbygging, viderefakt.)	-5 829
Kontor- og datarekvisita	-2 904
Trykksaker	-3 935
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 580
Andre kontorkostnader	-140
Telefon/bredbånd	-18 300
Telefon, annet	-7 059
Porto	-3 950
Bankgebyr	-5 082
Konstaterte tap (manglende kvitteringer fra 2019)	-2 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-323 381

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 839
SUM FINANSINNTEKTER	10 391

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-420 076
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-27 440
Renter på lån i Husbanken	-37 828
SUM FINANSKOSTNADER	-485 344

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt.

Gnr.106/bnr.11 M. flere



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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2021	310 688	
Avskrevet i år	-31 069	
		279 619
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		279 619

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-31 069
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd garasjer		5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		5 000

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fakturert for strøm el-bil		6 607
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		6 607

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010 -28 700 000

Nedbetalt tidligere 4 522 559

Nedbetalt i år 621 166

-23 556 275

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -14 060 000

Nedbetalt tidligere 10 407 651

Nedbetalt i år 745 679

-2 906 670

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2002 -14 400 000

Nedbetalt tidligere 9 432 290

Nedbetalt i år 711 677

-4 256 033

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-30 718 978****NOTE: 20****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: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -378 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -378 000**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -527

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -527

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 738
Påløpte kostnader	-12 177
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 915

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 169 400
Pantelån	30 718 978
Påløpte avdrag	245 736
TOTALT	32 134 114

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 812 988
Tomt	183 000
TOTALT	39 995 988

INNKOMNE SAKER**1) Salg av eiendom – se eget vedlegg**

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3)

Bakgrunn for forslaget:

Styret har mottatt henvendelser fra utbyggere, Eiendomsgruppen AS og Arealo AS, med spørsmål om borettslaget er interessert i å selge eiendom.

Forespørslene er veldig forskjellige og utelukker hverandre da de delvis omfatter samme areal.

Styret er av den oppfatning at begge forespørsler må vurderes av generalforsamlingen på bakgrunn av brl §8-9(3). Et evt. salg vil kunne ha stor betydning for borettslagets økonomi i årene fremover grunnet eldre bebyggelse hvor vedlikehold i økende grad vil bli kostbar, samtidig som det vil kunne gi betydelig «nå-verdi» da det gir økonomisk fleksibilitet til oppgraderinger og ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld.

Alternativ A – Eiendomsgruppen AS:

Ønsker å kjøpe flere areal spredt oppover Strømsdalen og tilbyr ca. 12,5 mill. samlet. Det blir i så fall salg hvor vi ikke har direkte påvirkning på hva som bygges, men vedlagt finnes tegninger som viser arealene med illustrasjoner på hvordan det kan bli. Det er overveiende sannsynlig at det bygges uavhengig av om borettslaget velger å selge tomtene eller ikke, men da med noe mer avstand fra nærmeste bebyggelse i borettslaget.

Alternativ B – Arealo AS:

Ønsker å kjøpe areal i nord-østre del av borettslaget, der garasjeanleggene ligger i dag. Dette er et alternativ hvor borettslaget kan få betydelig påvirkning på hva som bygges og vesentlig færre beboere berøres av ny bebyggelse. Potensiell avkastning kan bli 35 til 45 mill. Vedlagt finnes tegninger og illustrasjoner som viser aktuelt areal og illustrasjoner på hvordan det kan bli. Garasjeplasser som går tapt erstattes av innvendige, oppvarmede plasser med opplegg for lading av elbil.

Vi har da 3 alternativer som kan stemmes på:**A)** Selge til Eiendomsgruppen AS.**B)** Selge til Arealo AS og styret får fullmakt til å forhandle frem en avtale til beste for borettslaget som helhet.**C)** Avslå begge alternativer.**Styrets innstilling med begrunnelse:**

Styret anbefaler *alternativ B*, selge til Arealo AS og styret får fullmakt til å forhandle frem avtale.

Potensiell avkastning er svært god og vil sikre økonomien i mange år fremover, samtidig som borettslaget får større påvirkningskraft ift. bebyggelse. Arealen ligger i en del av borettslaget som får relativt lite skjæmmende effekt for beboerne.



2) Varmepumper

Forslag fremmet av: Lene Kjølborg (LV20) og Hanne Svendsen (LV1)

Krav til flertall: 50%

Styret har mottatt to forslag ift. dette. Disse behandles under ett.

Saksbeskrivelse:

«Ønsker å ytre forslag om å få sette inn varmepumpe, for å kunne spare strøm. Det gir en bedre og mer jevn varme, som vil hjelpe på inneklimate og på strømforbruket.»

Forslag til vedtak:

Varmepumper tillates.

Styrets innstilling med begrunnelse:

Styret anbefaler at forslaget avvises/stemmes ned.

Dette ble behandlet og avvist av generalforsamling i 2016 med begrunnelse:

«OBOS Prosjekt fraråder varmepumper på flermannsboliger. Det er svært få steder i borettslaget at det er mulig å sette opp varmepumper som ikke er i nærheten av naboers soverom. Flere varmepumper på samme hus kan medføre svært sjenerende vibrasjoner i huset. Elde, dårlig vedlikehold og valg av uheldig type varmepumpe kan også medføre sjenerende støy.»

3) Tillatelse av varmepumper

Forslag fremmet av: Stian Bjerkenås (LV7)

Krav til flertall: 50 %

Saksbeskrivelse:

Ønsker at det tillates å monteres varmepumper i borettslaget. Så vidt jeg kan se, så er det ikke noe hinder i dagens vedtekter eller husordensregler som er til hinder for å tillate beboere å installere varmepumper. Allikevel har jeg forstått på styret at søknader om dette i dag avvises.

I lys av den senere tids utvikling av strømpriser er det mer aktuelt enn noen gang å installere energieffektive varmeløsninger. Det er heller ingen grunn til å tro at prisnivået noen gang vil gå tilbake til det nivået vi tidligere har hatt. Videre har varmepumper nå blitt langt mindre støyende enn de var tidligere, noe som gjør at problemet med støy for naboer er et mindre problem i dag.

Retningslinjer for varmepumpe i Vestre Strøm Borettslag

- *Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med f-gass sertifisering.*
- *Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.*
- *Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.*
- *Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.*
- *Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping.*
- *Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er andelseier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.*
- *Utedelen må plasseres slik at den ikke er til sjanse, og ikke i umiddelbar nærhet til annen andelseiers vindu.*
- *Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.*
- *Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.*
- *Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.*
- *Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.*
- *Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.*

- *Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.*
- *Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.*
- *Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.*
- *Ved salg av leilighet med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmpumpeinstallasjonen.*

Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert på andelseiers bekostning.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene tillegges punkt «Varmepumper» med tekst: «Installasjon av varmpumper i henhold til gjeldende regelverk godkjennes etter søknad til styret.» Forslag til regelverk er vedlagt. Regelverket foreslås vedtatt.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises/stemmes ned.

Dette ble behandlet og avvist av generalforsamling i 2016 med begrunnelse:

«OBOS Prosjekt fraråder varmpumper på flermannsboliger. Det er svært få steder i borettslaget at det er mulig å sette opp varmpumper som ikke er i nærheten av naboers soverom. Flere varmpumper på samme hus kan medføre svært sjenerende vibrasjoner i huset. Elde, dårlig vedlikehold og valg av uheldig type varmpumpe kan også medføre sjenerende støy.»



4) Endring av tider for oppussing

Forslag fremmet av: Stian Bjerkenås (LV7)

Krav til flertall: 50 %

Saksbeskrivelse:

Dagens tider for oppussing, fra 07-19, gjør det i praksis svært vanskelig for andelseier med normal arbeidstid å få utført arbeid i egen leilighet, og synes strengt sett opp mot regler i andre borettslag. Videre vises det til at det ikke er krav til ro i leilighetene før hele 4 timer etter at oppussingen må opphøre.

En utvidelse av tiden vil gjøre det lettere for andelseiere å utføre arbeider selv, samt at det kan bidra til å korte ned perioden med oppussingstøy, da det blir mulig å få gjort mer hver dag.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes punkt om oppussing endres slik:

«Arbeid med oppussing/utbedring som kan høres utenfor boligen, må kun foregå på hverdager (inkl. lørdager) mellom kl. 07 og 21. Støyende oppussinger helt forbudt på søndager og andre røde dager i kalenderen.»

Styrets innstilling:

Med tanke på tilbakemeldinger/klager styret jevnlig mottar på oppussingsstøy i borettslaget, så synes det sent å utvide dette helt til kl. 21 på kvelden. Dette er også langt over leggetid for de minste barna, og vil påvirke småbarnsfamilier i negativ retning. Forslaget støttes ikke av styret.

5) Kunstgress og skøytebane

Forslag fremmet av: Martin Harrsen (RV2)

Krav til flertall: 2/3

Ønske:

Oppgrader ballbanen med kunstgress.

Med kunstgressbane kan vi gjøre den til skøytebane på vintertid og ha en arena for mye moro hele året. Med det stigende antall barn som kommer i borettslaget ser vi dette som en mulighet å tilby aktivitetsplass for de over 4 år, som er for store til å bruke lekeplassen.

Forslag til vedtak:

Styret får tildelt opptil NOK 500.000 kr til etablering av kunstgress-/skøytebane

Egen research til info.

Jeg har fått prisantydning på en 20x30meter bane. I tillegg kommer utgravning, får ikke pris på dette uten en befaring – derfor ikke inkludert i nedenstående prisantydning.

Bane uten pading: NOK 135.000 leverandør stiller med arbeidsleder, borettslaget med min. 6 personer til dugnad under arbeidsleder veiledning

Bane med pading: NOK 210.000 – ferdig levert, installert og klar til bruk, ingen jobb for borettslaget.

Begge tilbud over er uten gravning som må gjøres først.

Info: Pading gir en mykere bane, bedre å falle på.
Øker holdbarheten og vanngjennomstrømning.

Bilag:

Mål fra google på ballbanen vi har i dag.

2 lengde mål 30 og 40 meter, ut fra google ser 30 meter ut til å være best.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at det avvises/stemmes ned.

Begrunnelse:

Anlegging av kunstress vil begrense bruksområdet vestlig i forhold hva det er i dag, da det nå brukes som friareal av beboerne i borettslaget.

I tillegg til dette er kostnaden uforholdsmessig stor i forhold til kost/nytte, og det vil påføre fellesskapet vedlikeholdsplikter som ikke hører naturlig til under normal drift. Kostnadene forbundet med slikt vedlikehold er vanskelige å bedømme, og vil kunne medføre betydelig økning i driftsutgifter i uoverskuelig fremtid.

6) Kurskrav til styremedlemmer

Forslag fremmet av: Martin Harrsen (RV2)

Krav til flertall: Bør ikke behandles, lovstridig.

Grunnlag:

Mye frivillig arbeide krever kursing i ulike format.

Blir du tillitsvalgt på jobben er det frivillig, men du blir sendt på kurs for å kunne håndtere denne oppgave og være bevist om ansvaret du nå har fått og regler som gjelder.

Blir du trener i en idrettsforening blir du sendt på trener kurs 1-2-3-4 etc.

For å kunne fungere best mulig i jobben og være ansvaret bevist.

Vårt borettslag har:

- Årlig budsjett på 10 mill.
- Estimert Eiendomsverdi på 500 millioner (snitt pris på 3,35 per andel)
- Håndterer juridiske kontrakter for fellesskapet (TV, forsikring, hageservice)
- Må jobbe i henhold til mange lover og bestemmelser for borettslag som endres løpende

Eneste krav til vårt styre er «har du lyst».

Forslag til vedtak:

Styremedlemmer må ha fullført kurs i styrejobbing senest 6 uker etter tiltredelse.

De plikter å være oppdatert på nye regler og ta kurs hos organisasjoner som tilbyr dette.

Eksempler på kurs utbyder

- Huseierne
- OBOS
- Kommunen
- Andre relevante

Har du som styremedlem ansvar for ekstra området som leder, HMS, Brann, parkering forplikter du deg til oppdatering av disse kompetanser på årlig basis.

Gjennomførte kurser på enkelte styremedlemmer skal kunne finnes på Vibbo.

Hensigt:

Kompetanse heving, til alles beste.

Styremedlem er et lønnet verv. Beboere bør kunne forvente at styremedlemmer har relevant kursing og kompetanse slik de kan ta vare på oss og våre felles verdier.

Styrets innstilling:

Vi er forpliktet til å følge Lov om burettslag (borettslagsloven). Loven setter krav til hvem som kan velges som styremedlem; vedkommende skal være en fysisk person og myndig (brl. § 8-1). Å sette krav til kursing/kompetanse hos styrets medlemmer innenfor fastsatte frister, som i tillegg er strengere en loven selv, anses ikke lovlig uansett vedtak.

Styremedlemmene får jevnlig tilbud om aktuelle kurs i regi av OBOS, og har selvsagt også anledning til å melde seg på kurs hos andre leverandører.



Styret støtter ikke forslaget. En slik bestemmelse burde i så fall ha blitt vedtektsfestet, men forslaget anses som lovstridig da det setter strengere krav enn loven, og bør ikke behandles. Styrets foreslår at forslaget avises.



7) Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av: Martin Harrsen (RV2)

Krav til flertall: 50 %.

Grunnlag:

En bra vedlikeholdsplan vil redusere kostnader over tid, gjøre det mulig å spare penge sammen til år med store vedlikeholds kostnader og unngå økning i felleskostnader.

Med en god plan vil styret kunne jobbe effektivt på spørsmål fra beboere angående hvem som har ansvaret for hva i henhold til vedlikeholds planen

Vi som beboere ved når det er forventet bytte av tak, grunnmur, bad, eller asfaltering av arealer. Gjør det lettere for alle å holde ekstra øye med dele av borettslaget der er på siste del av forventet levetid.

Kostnaden for denne plan er ukjent per i dag. Men det vil spare oss for mange dyre kostander i fremtiden da ting blir byttet før de går i stykker og tar annet med sig.

Forslag til vedtak:

Der må utarbeides en vedlikeholdsplan for hele borettslaget. Alle ulike boligtyper slik alt er på papir for det borettslaget er ansvarlig for. Stort som smått.

- Forventet levetid
- Når det ble byttet sist
- Estimert tid når der skal utføres kontroll med henblikk på vedlikehold, bytte, oppgradering.

Hensikt:

Får et veldrevet borettslag med kontroll på kostnader og vedlikehold langt frem i tid. Gi styret et bra redskap å jobbe utfra.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises/stemmes ned.

Tanken bak forslaget er god, men styret oppfatter at vedlikeholdsoppgavene er godt ivare tatt p.t. og oversikten er god ift. hva som er utført da listen med oppgaver er utført er mer fullstendig enn i mange andre borettslag (se liste i innkalling).

Når det er sagt vil det sittende styret oppfordre kommende styre til å undersøke alternativer og kostnader ved å få utarbeidet mer formelle og omfattende vedlikeholdsplaner.

8) Kommunikasjon

Forslag fremmet av: Martin Harrsen (RV2)

Krav til flertall: 50 %.

Ønsker:

Vi er flere beboer som ønsker å være en aktiv del av borettslaget og vil gjerne oppfordre til mere kommunikasjon mellom beboere og styret, og fra styret spesielt.

Det kan f.eks skje i form av en oppdatering fra Styret hvert kvartal på det som er gjort og hva de jobber med i neste periode, eventuelt i form av at sakslister og anonymiserte styremøtereferater publiseres på vibbo.no.

Vi har tidligere hatt en funksjon på VIBBO til beboer kommunikasjon «oppslag» men dette har vært stengt i lang tid. I tillegg har kommentarfeltet ved nyheter vært stengt .

Bakgrunn:

Åpenhet og medvirkning rundt borettslagets saker bør være et bærende premiss, spesielt i saker som angår mange. Et styre skal være nøytralt og etterrettelig. Dette forutsetter at styrets saker informeres om. Det må også forventes at et styre skal kunne redegjøre for sine beslutninger og legge til rette for medvirkning.

Det bør ses på som positivt at beboere deler informasjon, kommer med innspill og deltar i en diskusjon i saker som angår flere. Etter at 6 andelseiere forsøkte å bruke et oppslag på vibbo til å dele informasjon om en sak, så opplevde de at oppslaget ble fjernet med begrunnelse i at oppslag ikke skulle brukes til slikt. Men fra obos sies det om vibbo's oppslagsfunksjon:

Alle beboere vil få muligheten til å legge ut oppslag, med valgfri tittel, tekst og bilde. Hvert oppslag vil få sitt eget kommentarfelt, hvor beboerne fritt kan svare og diskutere med hverandre.

Dette bidrar enkelt til den åpenhet og medvirkning som vi mener er så viktig.

Forslag til vedtak:

Styret bes utarbeide retningslinjer for kommunikasjon på VIBBO, slik at det legges til rette for beboermedvirkning og konstruktiv meningsutveksling

OPPSLAG funksjonen åpnes igjen i tråd med obos' hensikt, slik at beboere kan kommunisere med hverandre omkring ulike temaer.

Styret kommer med oppdatering hvert kvartal med det som er gjort og det som forventes utført i neste.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises/stemmes ned.

Oppslag-funksjonen på Vibbo er ikke ment som et diskusjonsforum, men som en digital oppslagstavle (kjøp og salg, bytte og lån av verktøy etc). Dessverre opplevde vi at denne funksjonen ble benyttet til å motarbeide lovpålagte planer under iverksetting, og funksjonen ble derfor stengt. Styret oppfatter heller ikke at åpning av denne funksjonen vil



**0212 Vestre Strøm Borettslag
Valgkomiteen innstiller følgende personer:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Steinar Olsen Adresse: Linjevegen 4
Telefon: 959 85 255

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Geir Kristian Johannessen Adresse: Ringvegen 7
Telefon: 480 60 831

Navn: Norodd Hagenson Adresse: Solvegen 16A
Telefon: 482 02 058

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Anne Tollerud Adresse: Solvegen 12B
Telefon: 909 40 095

Navn: Bent Van Vuuren Adresse: Solvegen 18F
Telefon: 922 54 383

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Åse Dvergsdal Karlsen Adresse: Solvegen 20D
Telefon: 477 59 202

Navn: Eileen Mølmshaug Adresse: Ringvegen 2
Telefon: 454 68 024

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Anne Marit Hanssen Adresse: Linjevegen 1
Telefon: 916 10 053

E. I tillegg ønsker følgende å stille til valg i styret:

Navn: Helene Fredriksen Adresse: Solvegen 16A
Telefon: 901 15 513

Navn: Eva Losnedahl Adresse: Ringvegen 2
Telefon: 454 68 024

Dato: 03.april 2022

I valgkomiteen for Vestre Strøm Borettslag:
Anne Marit Hanssen, Ragnhild Hjorth og Kristoffer Thorstensen

Annen informasjon om borettslaget**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

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. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 strømliveranser 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Installering av el-bil ladeanlegg
2021	Snøfangere montert på takene i Solvegen 12, 14 og 16
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 Utskiftninger 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.



0212 Vestre Strøm Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Vedlegg sak 1) Salg av eiendom



STRØMSDALEN

BOLIG- OG NÆRINGSPARK

DATO: 12.06.2020



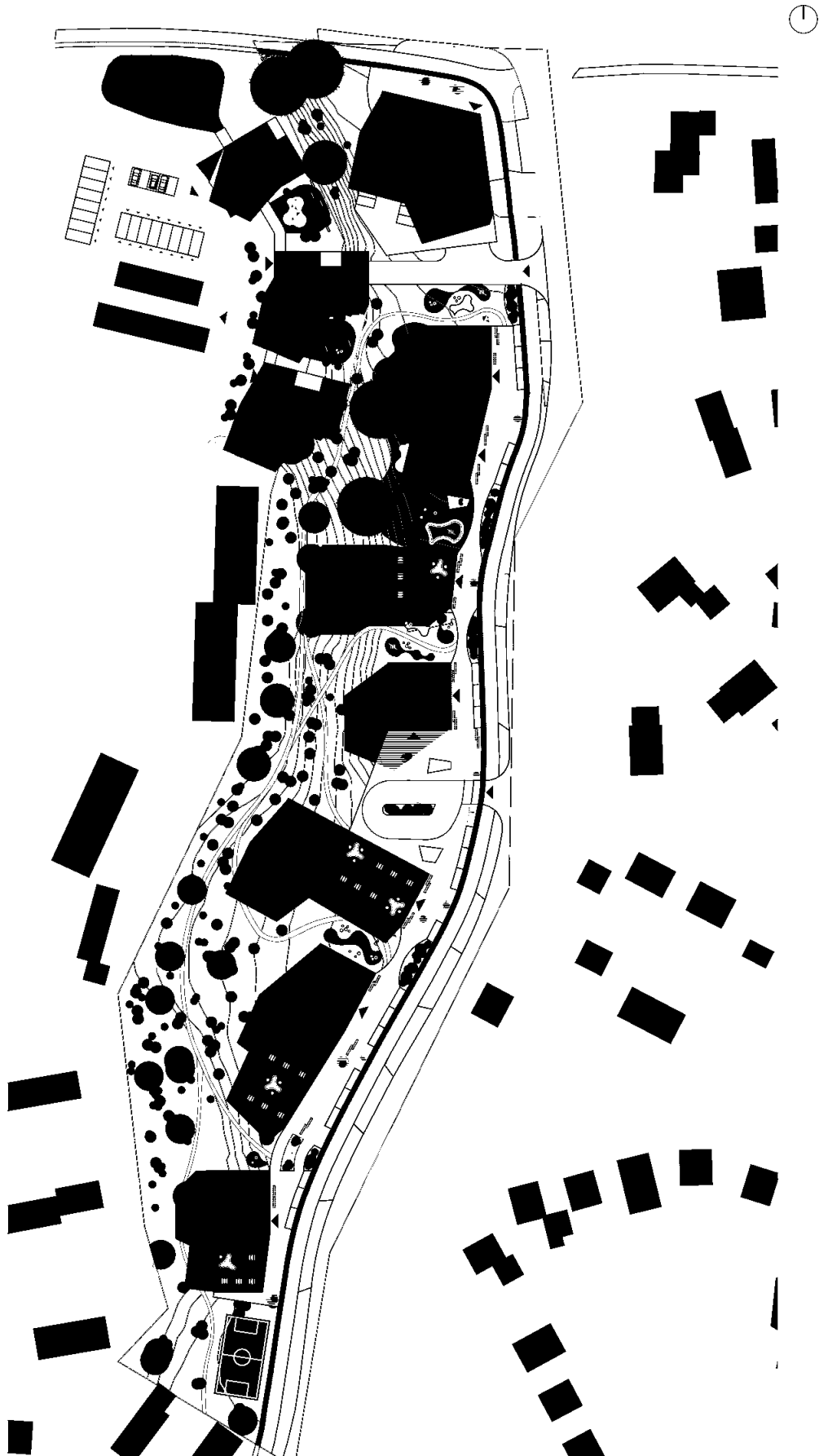
MOT SØR-VEST





MOT VEST





UTEROMSPPLAN
1:1000





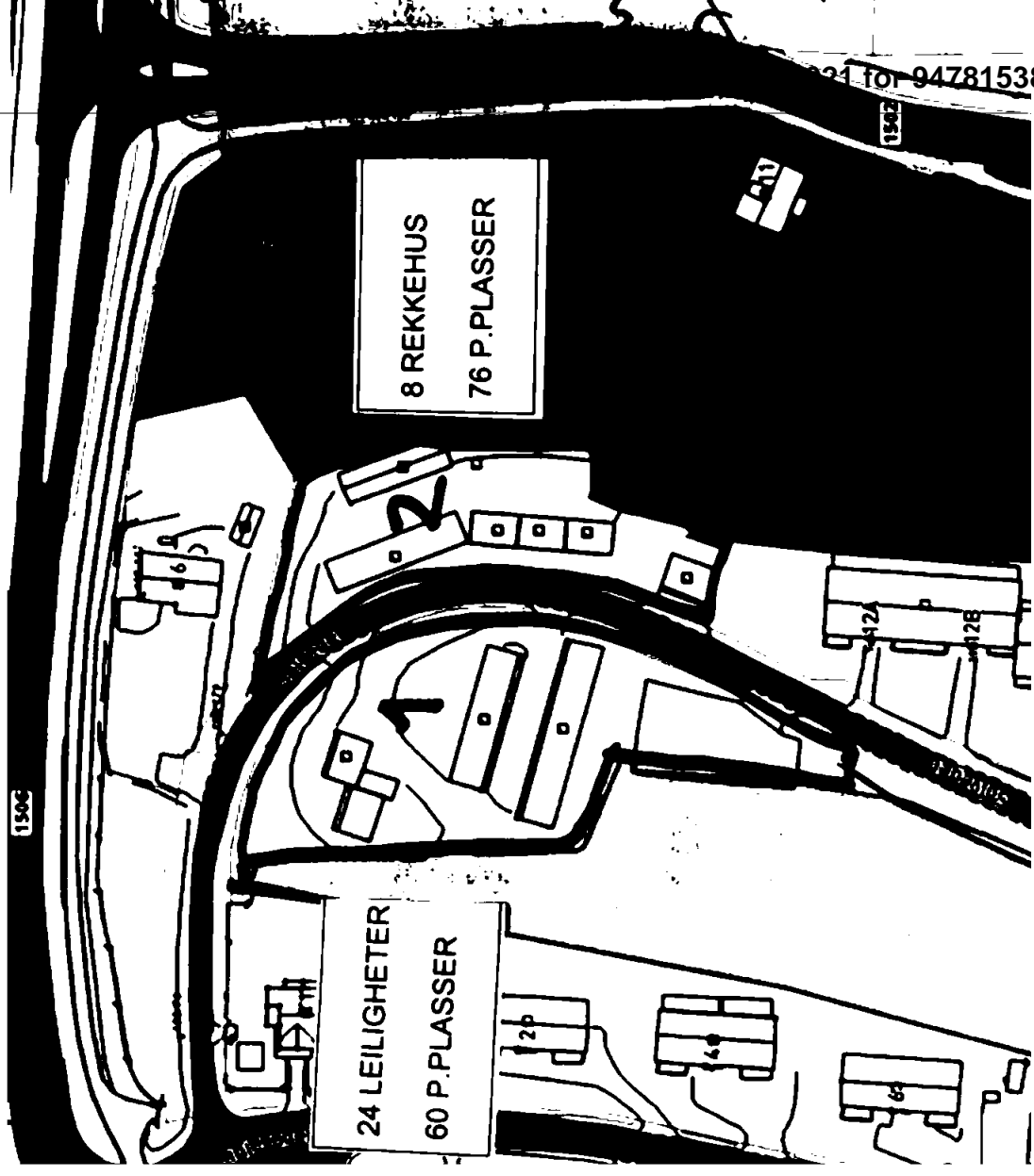
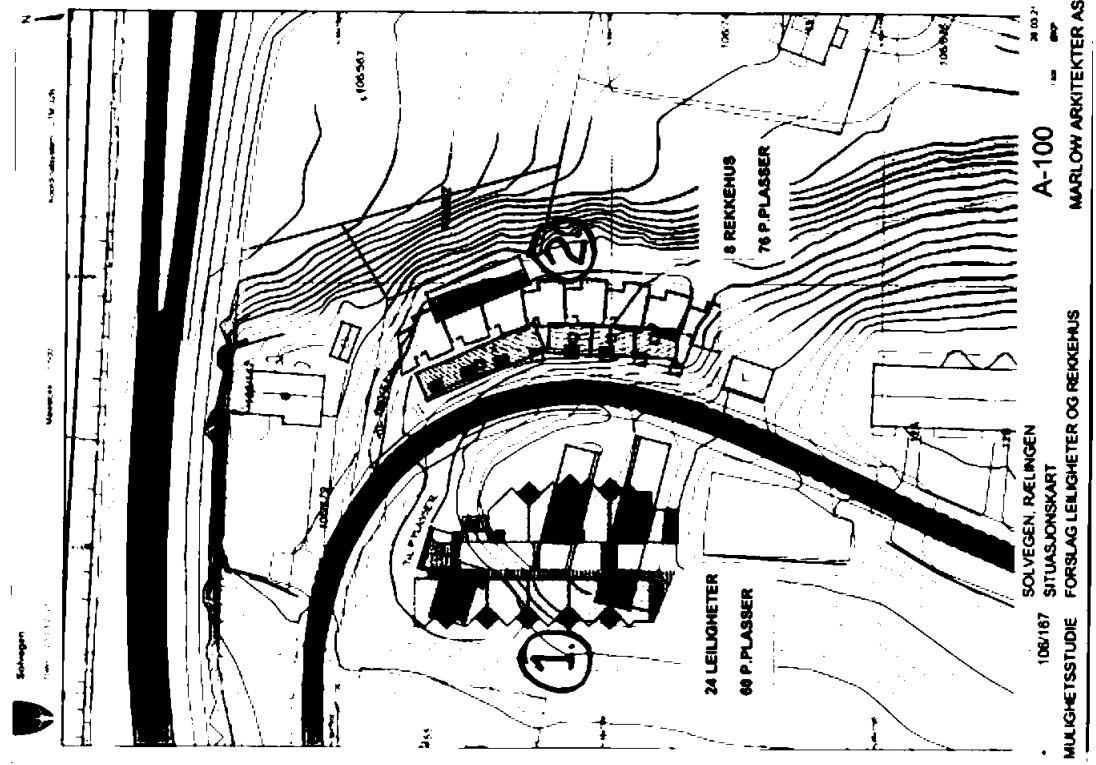


Mulighetsstudie – Østre Strøm BRL.

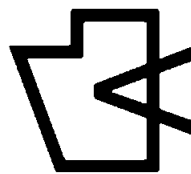




Mulighetsstudie – Østre Strøm BRL.



Arealo Gruppen og Marlow Arkitekter



Arealo

Arealo Prosjekt AS – utvikler, finansierer og realiserer eiendomsprosjekter i samarbeid med grunneiere og andre lokale aktører. Målgruppen er grunneiere som ønsker å være med på utvikling av egen eiendom, men som mangler kompetanse, tid og/eller kapital.

Arealo jobber med lignende prosjekter i Fetsund, Skedsmo, Sandefjord, Ålesund, Levanger og Harstad.



Marlow Arkitekter AS – velrennomert, erfaren og solid arkitektkontor i Bærum med mange tidligere boligprosjekter i Lillestrøm og dermed godt kjent med lokale forhold. Marlow Arkitekter er svært kompetent innen regulering, prosjektering og arkitektur. Daglig leder Per Marlow er 3. generasjons arkitekt i denne tradisjonsrike bedriften med nyskapende arkitektur.

Samarbeidprosjekt – nøkkelinformasjon



- **Arealo i samarbeid med Marlow gjennomfører hele prosessen fra regulering til ferdig realisert nytt boligbygg**
- Boligprosjektet organiseres i eget SPV (prosjektselskap) og Arealo tar hånd om utvikling, finansiering og realisering av prosjektet (inkludert valg av totalentreprenør og andre utøvende parter).
- Første utkast mulighetsstudie fra Marlow antyder utvikling av totalt ca. 3.000 m2 bras (p-rom) fordelt på tilsammen 32 boligenheter (8 rekkehus og 24 leiligheter).
- Prosjektet tar høyde for ny parkeringskjeller som både erstatter dagens garasjer + gir plasser til nye boliger. Totalt sett gir prosjektet inntil 94 parkeringsplasser til eksisterende beboere.
- **Antatt inntjening for borettslaget er totalt ca. MNOK 35-40** (fordelt på ca. MNOK 20-25 i tomtesalg + ca. MNOK 10-15 i overskuddsdeling (50/50 borettslag VS Arealo/Marlow). Denne overskuddsdelingen forutsetter utsett tomteoppgjør.
- Det kan i tillegg være aktuelt å forplikte prosjektet til å oppgradere uteareal og lekeplasser slik at prosjektet gagnar alle beboere, både eksisterende og nye innflyttere.
- Borettslaget kan om ønskelig få en styreplass i prosjektselskapet for å sikre god informasjonsflyt.



Mulighetsstudie – Østre Strøm BRL.



