



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 926 329
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		998 179	932 531
Sum inntekter		998 179	932 531
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 291	19 291
Annen driftskostnad		845 669	761 722
Sum kostnader		933 420	849 473
Driftsresultat		64 759	83 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 877	11 826
Sum finansinntekter		11 877	11 826
Annen finanskostnad		12 685	18 101
Sum finanskostnader		12 685	18 101
Netto finans		-809	-6 275
Ordinært resultat før skattekostnad		63 950	76 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 950	76 783
Årsresultat		63 950	76 783
Totalresultat		63 950	76 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 950	76 783
Sum overføringer og disponeringer		63 950	76 783



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		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 237	61 528
Sum varige driftsmidler		921 546	940 837
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		921 546	940 837
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		86 195	83 153
Sum fordringer		86 195	83 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		57 839	174 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 839	174 514
Sum omløpsmidler		144 034	257 667
SUM EIENDELER		1 065 580	1 198 504

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 472	292 522
Sum opptjent egenkapital		356 472	292 522
Sum egenkapital		360 272	296 322
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		427 845	538 136
Øvrig langsiktig gjeld		233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld		661 105	771 396
Sum langsiktig gjeld		661 105	771 396
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		28 849	110 418
Annen kortsiktig gjeld		15 356	20 367
Sum kortsiktig gjeld		44 204	130 786
Sum gjeld		705 309	902 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 065 580	1 198 504



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446668

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 926 329
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		998 179	932 531
Sum inntekter		998 179	932 531
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 291	19 291
Annen driftskostnad		845 669	761 722
Sum kostnader		933 420	849 473
Driftsresultat		64 759	83 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 877	11 826
Sum finansinntekter		11 877	11 826
Annen finanskostnad		12 685	18 101
Sum finanskostnader		12 685	18 101
Netto finans		-809	-6 275
Ordinært resultat før skattekostnad		63 950	76 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 950	76 783
Årsresultat		63 950	76 783
Totalresultat		63 950	76 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 950	76 783
Sum overføringer og disponeringer		63 950	76 783



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

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		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 237	61 528
Sum varige driftsmidler		921 546	940 837
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		921 546	940 837
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		86 195	83 153
Sum fordringer		86 195	83 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		57 839	174 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 839	174 514
Sum omløpsmidler		144 034	257 667
SUM EIENDELER		1 065 580	1 198 504

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	356 472	292 522
Sum opptjent egenkapital	356 472	292 522
Sum egenkapital	360 272	296 322
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	427 845	538 136
Øvrig langsiktig gjeld	233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld	661 105	771 396
Sum langsiktig gjeld	661 105	771 396
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	
Leverandørgjeld	28 849	110 418
Annen kortsiktig gjeld	15 356	20 367
Sum kortsiktig gjeld	44 204	130 786
Sum gjeld	705 309	902 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 065 580	1 198 504



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Vinderenbekken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vinderenbekken Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5825>

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. Installering av infrastruktur og ladebokser for Elbil/Hybrid
6. Oppussing av balkonger og skillevegger på bakkeplan
7. Tillegg i vedtektene som gjelder valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vinderenbekken Borettslag

Kristian Murray

Mariken Nilaya Moxness

Sivert Jon Solli

Peer Sommer-Erichson

Ane Drougge Vassbotn



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon.pdf
2. Årsrapport.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Vinderenbekken Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 31.05.2021 kl 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Vinderenbekken Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 31.05.2021 kl 09.00.

Selskapsnummer: 5825 **Selskapsnavn** Vinderenbekken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Peer Sommer-Erichson og Jan Peder Amundrød velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Installering av infrastruktur og ladebokser for Elbil/Hybrid

Saken er fremmet av: Styret

Saksfremstilling:

Styret ønsker å installere infrastruktur og ladebokser for Elbil/Hybrid. Ladepunktene vil bli installert i garasjene (10 stk) og på nordsiden av bygget (5 stk)
Vi tenker i første omgang å installere 3 ladebokser med tilkobling av flere ved behov. Dette vil bli finansiert ved utvidelse av borettslagets rammelån.
Vi har kontaktet 3 leverandører og endt opp med ett interessant tilbud fra Wallbox.
Kostnaden for infrastruktur utgjør kr 111.000, mens prisen for ladeboksene utgjør kr 11.500.
Kostnaden for infrastruktur dekkes av alle andelseiere, men kostnaden for ladeboksene dekkes av brukerne.

Styret vil søke om kommunal støtte for etablering av infrastrukturen.

Styrets innstilling: Retten til å lade el-bil i tilknytning til borettslag er lovfestet og det kreves tungtveiende grunner for å avvise forslaget. Styret mener tilbudet fra Wallboks er det beste med tanke på kapasitet og pris

Forslag til vedtak: Styret inngår avtale med Wallbox og dette finansieres ved hjelp av utvidelse av borettslagets rammelån.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Oppussing av balkonger og skillevegger på bakkenivå

Saken er fremmet av: Ane Larsen, Ina Økseter, Trine Lise Strøm

Saksfremstilling:

Det oppleves behov for vedlikehold av balkonger og skillevegger på bakkeplan. Særlig gjelder dette veggpanel der maling/beis flasser, samt rekkverk med begynnende rust og malingsflass. Det er ønskelig at styret i Vinderenbekken borettslag tar dette til betraktning, kartlegger behovet og planlegger vedlikehold av samtlige balkonger og skillevegger i borettslaget våren/høsten 2021. Vi mener slikt vedlikehold er svært nødvendig, slik at ikke ytterligere skader som sopp og råte vil kunne danne seg. Vedlikehold av fasade er også en viktig faktor for trivsel og bruk av balkongfasilitetene.

Styrets innstilling: Styret er enig at balkonger og skillevegger er utsatt for råte og ønsker å kartlegge problemet.

Forslag til vedtak: Vinderenbekken borettslag tar dette til betraktning, kartlegger behovet og planlegger vedlikehold av samtlige balkonger og skillevegger i borettslaget våren/høsten 2021

For		Mot	
-----	--	-----	--



Tillegg i vedtektene som gjelder valgkomite

Saken er fremmet av : Mariken Moxness

Saksfremstilling:

Begrunnelse; Borettslagets vedtekter mangler beskrivelse av valgkomiteens sammensetning og arbeid. Man ønsker å tydeliggjøre betydningen av komiteens arbeid og at det blir utført på en grundig og forsvarlig måte slik at vi til enhver tid har et optimalt velfungerende styre som fungerer etter demokratiske prinsipper. Formuleringen i forslaget er utformet i samarbeid med styret.

Det foreslås at to følgende punkter blir lagt til i vedtektene:

8-5 Valgkomite

Valgkomiteen består av 2 medlemmer som velges av generalforsamlingen. For å unngå doble roller skal man så langt det er mulig unngå at valgkomiteens medlemmer samtidig sitter i styret.

8-6 Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteen skal finne kandidater som kan velges inn til nytt styre, herunder kartlegge hvem i styret som stiller til gjenvalg, og formulere en innstilling til generalforsamlingen. Valgkomiteen bør være i dialog med styret for å finne ut hvordan styret har fungert i perioden og kartlegge om det er behov for spesifikk kompetanse i styret. Valgkomiteen skal søke kjønnsmessig utjevning i styrekandidater.

Styrets innstilling: 3 styremedlemmer støtter forslaget, 2 styremedlemmer støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak: Foreslåtte punkter blir lagt til i vedtektene.

For	Mot

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år, og 2 varamedlemmer for 1 år, samt 2 stykker for å sitte i valgkomite i 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Ane Larsen	
Styremedlem 2 år	Anniken Bratlie	
Styremedlem 1 år	Atle Refsdal	
Varamedlem	Jan Peder Amundrød	
Varamedlem	Marek Makulec	
Valgkomite	Mariken Moxness	
Valgkomite	Peer Sommer- Erichson	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Murray	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Mariken Nilaya Moxness	Rasmus Winderens Vei 33
Styremedlem	Sivert Jon Solli	Rasmus Winderens Vei 33
Styremedlem	Peer Sommer-Erichson	Rasmus Winderens Vei 37
Styremedlem	Ane Drougge Vassbotn	Rasmus Winderens Vei 33
Varamedlem	Leif Christopher Lindeman	Rasmus Winderensvei 33
Varamedlem	Atle Refsdal	Rasmus Winderens Vei 33

Valgkomiteen

Jan Peder Amundrød	Rasmus Winderens Vei 33
Sivert Jon Solli	Rasmus Winderens Vei 33

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vinderenbekken Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Vinderenbekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946926329, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Rasmus Winderens Vei
31,33,35,37

Gårds- og bruksnummer :
42 104

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.

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.

Vinderenbekken 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 BDO AS.



Styrets arbeid

I 2020/2021 ble det avholdt 4 ordinære styremøter, inkludert regnskapsmøte.

Det har vært 5 leilighetsoverdragelser i 2020/2021, siden sist generalforsamling. Det er ingen leiligheter som pr nå ligger ute for salg. 1 leilighet leies ut på lovlig fremleie godkjent av styret. I perioden har det vært 1 ny tildeling av garasje plass.

Borettslagets årlige sommerfest ble i 2020 avlyst pga den nåværende situasjon med koronaviruset.

Det har vært avholdt en høstdugnad og en vårdugnad. På dugnadene blir mye forefallende arbeid gjort, samt småprosjekter som dukker opp ilt halvåret. Dugnadene sparer borettslaget for utgifter, gir anledning til hyggelig samvær, og holde uteområdene våre ryddig og velstelt. På begge dugnadene ble det leid container og vi ble kvitt mye hageavfall og gammelt skrot som har samlet seg i fellesboder.

Styret har ellers tatt i et tak når det trengs, eksempelvis ved snømåking, strøing og feiing/rydding.

Borettslaget har ikke ansatt vaktmester. Vi kjøper tjenester til snøbrøyting og strøing fra Vaktmesterkompaniet, vask av trappeoppganger og vaskekjeller hver 14. dag fra Maria Krzemienlecka-Kolano.

Plenklipping og stell av grøntarealer ble i 2020 utført av Stefan Bengtsson. Styret er meget fornøyd med de utførte tjenestene og håper å kontinuere avtalen i 2021.

Styret gjør oppmerksom på at snømåking av ukurante steder som trapper og gangveier o.l må utføres av oss selv. Alle oppfordres derfor til å bidra med å holde slike områder relativt snøfrie og strødd.

Det er også viktig at beboere bidrar til å holde fellesområder ryddige, da spesielt kjeller og området rundt søppelcontainere, samt sørge for god søppelsortering. Styret har sett behov for å revidere husordensreglene noe, for at de skal bedre tilpasset borettslagets behov for å holde orden. Styrets endringsforslag er fremmet som egen sak til generalforsamlingen.

Det var servicebehov på vaskemaskin og tørketrommel et par ganger i 2020/2021

Utover dette har vaskekjelleren vært i kontinuerlig drift.

Alle låser på kjellerdørene har blitt montert da de gamle viste seg å være feilmontert og ikke fungerte slik vi ønsket.

Videre har det litt byttet lås på fellesbod inn til «bunker» da den gamle gikk i vranglås.

Grunnet sikkerhetshensyn har det blitt montert smekklås på inngangsdør til kjeller.

Det ble 01.12.2020 inngått ny avtale med Viken Fiber for levering av kabel TV/internett.

Den nye avtalen er mer fleksibel og bedre tilpasset fremtidens behov.

I februar 2021 ble det gjennomført en lenge etterlengtet spyling av avløpsrørene og bunnledning. Vi håper med dette vi unngår flere hendelser med tette rør som det har vært en del av de siste årene.

Styret har i 2021 startet prosessen med å forberede installering av Elbil-ladere på nordsiden av blokka og i alle garasje, totalt 15 ladepunkter.



Vinderenbekken Borettslag

Styret har kontaktet tre leverandører som har vært på befaring. Styret fremmer egen sak om dette til generalforsamlingen, inkludert opptak av nødvendig banklån.

Tomten til borettslaget er regulert i festekontrakt med det gamle Sosialdepartementet, nå Arbeids og Sosialdepartementet.

Borettslaget har aldri betalt denne festeavgiften ettersom bortfester ikke har rettet kravet mot fester. Departementet har nå kommet på banen og det vil bli en dialog for å finne en løsning.

Styret mener det generelt ikke er vesentlige feil eller mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret er opptatt av brannsikring og lovpålagt HMS-arbeid. Firmaet Norsk Brannvern har i henhold til avtale gjennomført brannvernkontroll av fellesarealer 2021. Rapporten fra kontrollen er mottatt, og tilsier behov for noe utskifting av utstyr og små utbedringer. Det er bestilt skilting til alle slukningsapparat i fellesområdene. Som en del av HMS-arbeidet påser styret også at rømningsveier, dvs. inngangspartier og trappeoppganger er ryddige og framkommelige.

Husleie og garasjeleie har økt med 3% pr. mnd. f.o.m. 01.01.2021. Dette er i tråd med generelle pristigningen i år, men en svak overkompensering for å unngå underskudd i driftsmidler.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 998 179.

Dette er kr noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 933 420..

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak postene knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 63 950 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 99 830 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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 160 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vinderenbekken Borettslag.

Lån

Vinderenbekken Borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS. 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vinderenbekken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vinderenbekken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



VINDERENBEKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

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.		126 881	136 837	126 881	99 831
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		63 950	76 783	134 740	54 440
Tilbakeføring av avskrivning	14	19 291	19 291	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-110 291	-106 030	-109 000	-114 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-27 050	-9 956	25 740	-59 560
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		99 830	126 881	152 621	40 271
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		144 034	257 667		
Kortsiktig gjeld		-44 204	-130 786		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		99 830	126 881		



Vinderenbekken Borettslag

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	960 369	931 176	968 000	998 000
Andre inntekter	3	37 810	1 355	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		998 179	932 531	968 000	998 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-19 291	-19 291	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 131	-7 130	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 490	-83 083	-85 600	-88 000
Konsulenthonorar	7	-879	-1 620	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-155 235	-99 551	-75 000	-160 000
Forsikringer		-93 189	-82 835	-75 600	-99 000
Kommunale avgifter	9	-204 091	-188 192	-204 100	-206 600
Energi/fyring		-21 169	-27 089	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 782	-182 396	-188 000	-188 000
Andre driftskostnader	10	-110 703	-89 827	-94 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-933 420	-849 473	-826 760	-935 060
DRIFTSRESULTAT		64 759	83 058	141 240	62 940
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 877	11 826	10 000	0
Finanskostnader	12	-12 685	-18 101	-16 500	-8 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-809	-6 275	-6 500	-8 500
ÅRSRESULTAT		63 950	76 783	134 740	54 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		63 950	76 783		



Vinderenbekken Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	14	42 237	61 528
SUM ANLEGGSMIDLER		921 546	940 837
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 277
Forskuddsbetalte kostnader		86 195	80 876
Driftskonto OBOS-banken		13 173	40 142
Driftskonto OBOS-banken II		7 839	7 839
Sparekonto OBOS-banken		36 827	126 532
SUM OMLØPSMIDLER		144 034	257 667
SUM EIENDELER		1 065 580	1 198 504
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		356 472	292 522
SUM EGENKAPITAL		360 272	296 322
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	427 845	538 136
Borettsinnskudd	16	233 260	233 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		661 105	771 396
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 401	20 367
Leverandørgjeld		28 849	110 418
Annen kortsiktig gjeld	17	1 955	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 204	130 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 065 580	1 198 504
Pantstillelse	18	1 933 260	1 933 260
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2021

Styret i Vinderenbekken Borettslag

Kristian Murray/s/

Mariken Nilaya Moxness/s/

Sivert Jon Solli/s/

Peer Sommer-erichson/s/

Ane Drougge Vassbotn/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	918 192
Garasje	51 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	969 336

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 967
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	960 369

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Avklaring forkjøpsrett	23 400
Refusjon egenandel	7 324
Refusjon utrykning	7 085
Korrigeringer på reskontro	1
SUM ANDRE INNETEKTER	37 810

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Vinderenbekken Borettslag

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 131.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-879
SUM KONSULENTHONORAR	-879

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 835
Drift/vedlikehold VVS	-40 982
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 547
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 961
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 910
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-155 235

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-135 524
Renovasjonsavgift	-68 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-204 091

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 235
Diverse leiekostnader/leasing	-15 810
Lyspærer og sikringer	-1 893
Renhold ved firmaer	-33 000
Snørydding	-33 583
Andre fremmede tjenester	-93
Trykksaker	-2 004
Andre kontorkostnader	-16
Porto	-1 234
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 853
Bank- og kortgebyr	-2 982



Vinderenbekken Borettslag

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -110 703

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	53
Renter av sparekonto i OBOS-banken	295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	204
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 325
SUM FINANSINNTEKTER	11 877

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-12 365
Andre rentekostnader	-320
SUM FINANSKOSTNADER	-12 685

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 1963	879 309
SUM BYGNINGER	879 309

Tomten er festet. Festeavtalen utløper i 2038.

Gnr.42/bnr.104

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2007	30 960	
Avskrevet tidligere	-30 959	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	53 957	
Avskrevet tidligere	-14 389	
Avskrevet i år	-10 791	
		28 777
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	42 500	
Avskrevet tidligere	-20 541	
Avskrevet i år	-8 500	
		13 459
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		42 237

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -19 291



Vinderenbekken Borettslag

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2009	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	1 161 864
Nedbetalt i år	110 291
	-427 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-427 845

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1 -233 260

SUM BORETTSINNSKUDD -233 260

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader - gjelder 2020, mottatt og betalt i 2021 -1 955

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 955

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 260
Pantelån	427 845
TOTALT	661 105

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

Bygninger	879 309
TOTALT	879 309



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.

Vaktmester

Borettslaget har ingen vaktmester.

Parkering

Borettslaget har 10 garasjeplasser som tildeles etter ventelister. 1 av disse plassene disponeres p.t. av styret til bl.a. gressklipper, de resterende 9 tildeles andelseiere med bil etter ansiennitet. Det medfølger ikke leierett til andelen ved salg. Ellers parkering på borettslagets uteparkeringsareal og i gate.

Nøkler/skilt.

Det er systemnøkler til låsene i borettslagets ytterdører. Nye nøkler kan bestilles (kjøpes) via styret. Behov for nye navneskilt til ringeklokkeabla ved ytterdør meldes styret.

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i kjelleretasjens nordre ende og skal brukes i henhold til gjeldenes regler. Se oppslag i vaskeriet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 71502732. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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.



Vinderenbekken Borettslag

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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vinderenbekken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



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

Peer Sommer-Erichson og Jan Peder Amundrød er valgt.



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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 5

Installering av infrastruktur og ladebokser for Elbil/Hybrid

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å installere infrastruktur og ladebokser for Elbil/Hybrid. Ladepunktene vil bli installert i garasjene (10 stk) og på nordsiden av bygget (5 stk)

Vi tenker i første omgang å installere 3 ladebokser med tilkobling av flere ved behov. Dette vil bli finansiert ved utvidelse av borettslagets rammelån.

Vi har kontaktet 3 leverandører og endt opp med ett interessant tilbud fra Wallbox.

Kostnad for infrastruktur utgjør kr 111.000, mens prisen for ladeboksene er kr 11.500.

Kostnaden for infrastruktur dekkes av alle andelseiere, men kostnaden for ladeboksene dekkes av brukerne.

Styret vil søke om kommunal støtte til etablering av infrastruktur.

Styrets innstilling

Retten til å lade el-bil i tilknytning til borettslag er lovfestet og det kreves tungtveiende grunner for å avvise forslaget.

Styret mener tilbudet fra Wallbox er det beste med tanke på kapasitet og pris

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale med Wallbox og dette finansieres ved hjelp av utvidelse av borettslagets rammelån.

Vedlegg

1. Tilbud elbillading Wallbox Rasmus Winderens vei 31-37.pdf



Elektro Nettverk

Agmund Bolts vei 57, 0664 Oslo
Telefon: 22 07 85 30
Org.nr.: 985586284
e-post: post@elektronettverk.no

Vinderenbekken borettslag
Rasmus Winderens vei 31-37
0373 Oslo



Att: Kristian Murray

Oslo 27.04.2021

Elektrisk anlegg for ladning av elektriske kjøretøyer:

Viser til hyggelig forespørsel samt befaring, og har gleden av å komme med følgende tilbud.

Tilbudet omfatter:

- ◆ Føringsvei for nye kabler samt fra tavle til parkeringer på begge ender av bygget.
- ◆ Økning og ombygning av fellesanlegg i hovedtavle.
- ◆ Kabling til begge parkeringsområder.
- ◆ Fordeling lokalt ved begge parkeringsområder for tilkobling av ladere.
- ◆ Powerboost styring av lastbalansering.
- ◆ Wifi accesspunkter for online tilkobling av ladere mot portal. (styret bestiller internett fra lokal leverandør, alternativt 4G all inklusive som er beskrevet lenger ned i tilbudet).

Pris for ovennevnte arbeider komplett levert og montert kr: 88.878,- eks.mva. kr: 111.097,50,- inkl.mva.

- Pulsar Pluss lader m/Type 2 eller type 17m fast kabel komplett montert og programmert
kr: 9.300,-eks.mva. kr: 11.625,-inkl.mva. stk (forutsatt montert i sammen med infrastrukturen) 5% rabatt gis ved bestilling av 3 eller flere.

Generelt:

Det er lagt til grunn å benytte eksisterende kapasitet på inntaket da det er maksimalt tatt ut av stikkledningene til Elvia i dag. I IT nett som dere har vil ladere gi maks 7,4Kwh pr ladestasjon avhengig av hvor mange som lader samtidig. 2,6kw dersom alle 15 lader samtidig.

Oslo kommune gir nå støtte til infrastruktur for elbil ladestasjoner, og det må søkes støtte før evt oppdrag bestilles/påbegynnes.

Wallbox er en smarte lader med mange funksjoner. Det innebyggede kommunikasjonsløsningen som kombinerer mobiltelefon sin bluetooth og 4g når man aktiverer eller ønsker å laste ut forbruk, gjør ladeanlegget uavhengig av internett.

Det er innebygget adgangskontroll hvor hovedbruker (ansvarlig for anlegget tildeler tilgang til løsningen i egen portal) hvis man ønsker dette, men ikke må ikke aktiviseres da dere kjenner hverandre, og ingen stjeler strøm fra hverandre.

Det er medtatt Powerboost løsning som i tillegg til powercharging (justerer strøm mellom bilene etter hvor mange som lader), også styrer og overvåker hovedsikringen inn i garasjen



slik at inntaket ikke ryker dersom det skal trekkes strøm til andre ting i garasjene som varmekablene i nedkjøringen.

Wallbox har også et smart avlesnings system inkludert via [MyWallbox](#) (link til beskrivelse) for å kunne ta betalt for strøm av brukerne slik at det enkelt kan hentes ut forbruket til hver lader. Denne funksjonen kan benyttes uten internett som beskrevet over.

My wallbox har også [betalingsløsninger](#) (link til betalingsløsning) slik at dere ikke trenger å fakturere selv, denne tjenesten koster ca 41,- pr mnd pr ladestasjon pluss 5% av kwh prisen dere bestemmer.

Lader rapporter kan også enkelt lastes ut fra styrets portal for anlegget dersom man ønsker å benytte egen regnskapsfører til faktureringen.

For at automatisk betalingsløsning skal kunne brukes, må ladeanlegget tilkobles internett, og det må bestilles et internettabonnement fra borettslagets leverandør i bygget, alternativt kan det leveres all inklusive løsning fra Last Mile Solutions som koster 150,-eks.mva.mnd. inklusive router (som også garanterer oppetid slik at skulle utstyret gå i stykker leveres det nytt kostnadsfritt). Montasje av utstyret kommer i tillegg for kr 2500,-eks.mva.

Arbeider er forutsatt utført på ordinær dagtid.

Det forutsettes fri tilgang til parkeringsplassene mens arbeidet pågår, og det vil lages en fremdriftsplan for når og hvilke biler som må fjernes mens arbeidene pågår.

Vi håper ovennevnte tilbud er i henhold til Deres ønske.
Og ser frem til å høre ifra Dem.

Med vennlig hilsen for
Elektro Nettverk Service as

Carl-Erik Billing
Prosjektleder service



Sak 6

Oppussing av balkonger og skillevegger på bakkeplan

Forslag fremmet av: Ane Larsen, Ina Økseter, Trine Lise Strøm

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det oppleves behov for vedlikehold av balkonger og skillevegger på bakkeplan. Særlig gjelder dette veggpanel der maling/beis flasser, samt rekkverk med begynnende rust og malingsflass. Det er ønskelig at styret i Vinderenbekken borettslag tar dette til betraktning, kartlegger behovet og planlegger vedlikehold av samtlige balkonger og skillevegger i borettslaget våren/høsten 2021. Vi mener slikt vedlikehold er svært nødvendig, slik at ikke ytterligere skader som sopp og råte vil kunne danne seg. Vedlikehold av fasade er også en viktig faktor for trivsel og bruk av balkongfasilitetene.

Styrets innstilling

Styret samtykker at balkonger og skillevegger er utsatt for råte og ønsker å kartlegge problemet.

Forslag til vedtak

Vinderenbekken borettslag tar dette til betraktning, kartlegger behovet og planlegger vedlikehold av samtlige balkonger og skillevegger i borettslaget våren/høsten 2021



Sak 7

Tillegg i vedtektene som gjelder valgkomite

Forslag fremmet av: Mariken Moxnes

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Begrunnelse;

Borettslagets vedtekter mangler beskrivelse av valgkomiteens sammensetning og arbeid.

Man ønsker å tydeliggjøre betydningen av komiteens arbeid og at det blir utført på en grundig og forsvarlig måte slik at vi til enhver tid har et optimalt velfungerende styre som fungerer etter demokratiske prinsipper. Formuleringen i forslaget er utformet i samarbeid med styret.

Det foreslås at to følgende punkter blir lagt til i vedtektene:

8-5 Valgkomite

Valgkomiteen består av 2 medlemmer som velges av generalforsamlingen. For å unngå doble roller skal man så langt det er mulig unngå at valgkomiteens medlemmer samtidig sitter i styret.

8-6 Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteen skal finne kandidater som kan velges inn til nytt styre, herunder kartlegge hvem i styret som stiller til gjenvalg, og formulere en innstilling til generalforsamlingen. Valgkomiteen bør være i dialog med styret for å finne ut hvordan styret har fungert i perioden og kartlegge om det er behov for spesifikk kompetanse i styret. Valgkomiteen skal søke kjønnsmessig utjevning i styrekandidater.

Styrets innstilling

3 styremedlemmer støtter forslaget.

2 styremedlemmer støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Foreslåtte punkter blir lagt til i vedtektene.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innstilling fra valgkomiteen i Vinderenbekken borettslag:

2 styremedlemmer for 2 år: Anniken Bratlie, Ane Larsen

2 varamedlemmer for 1 år: Marek Makulec og Jan Peder Amundrød (sistnevnte stiller kun til valg som vara)

1 inn for Siverts J. Sollis siste år: Atle Refsdal (Sivert har utenlandsfravær og har leid ut leiligheten)

2 personer til valgkomite: Mariken Moxness og Ane D. Vassbotn

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ane Larsen

Anniken Bratlie

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Atle Refsdal

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Jan Peder Amundrød

Marek Makulec

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Mariken Moxness

Peer Sommer- Erichson



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](mailto: oef@obos.no)

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