



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 946926329

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 761 414	1 534 705
Sum inntekter		1 761 414	1 534 705
Kostnader			
Lønnskostnad		88 428	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			7 194
Annen driftskostnad		1 309 090	862 099
Sum kostnader		1 397 517	966 278
Driftsresultat		363 897	568 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 355	16 728
Sum finansinntekter		1 355	16 728
Annen finanskostnad		340 630	295 222
Sum finanskostnader		340 630	295 222
Netto finans		-339 275	-278 494
Resultat før skattekostnad		24 622	289 933
Årsresultat		24 622	289 933
Totalresultat		24 622	289 933
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 622	289 933
Sum overføringer og disponeringer		24 622	289 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		3	3
Sum varige driftsmidler		879 312	879 312
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		879 312	879 312
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 189	9 380
Andre fordringer			159 765
Sum fordringer		59 189	169 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 704	140 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 704	140 946
Sum omløpsmidler		74 893	310 091
SUM EIENDELER		954 205	1 189 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 789 075	4 813 696
Sum opptjent egenkapital		-4 789 075	-4 813 696
Sum egenkapital		-4 785 275	-4 809 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 465 457	5 693 682
Øvrig langsiktig gjeld		233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld		5 698 717	5 926 942
Sum langsiktig gjeld		5 698 717	5 926 942
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 821	29 694
Leverandørgjeld		14 293	37 785
Annen kortsiktig gjeld		24 649	4 879
Sum kortsiktig gjeld		40 763	72 358
Sum gjeld		5 739 480	5 999 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		954 205	1 189 403



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410153

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 926 329
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 761 414	1 534 705
Sum inntekter		1 761 414	1 534 705
Kostnader			
Lønnskostnad		88 428	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			7 194
Annen driftskostnad		1 309 090	862 099
Sum kostnader		1 397 517	966 278
Driftsresultat		363 897	568 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 355	16 728
Sum finansinntekter		1 355	16 728
Annen finanskostnad		340 630	295 222
Sum finanskostnader		340 630	295 222
Netto finans		-339 275	-278 494
Resultat før skattekostnad		24 622	289 933
Årsresultat		24 622	289 933
Totalresultat		24 622	289 933
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 622	289 933
Sum overføringer og disponeringer		24 622	289 933



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	3	3	3
Sum varige driftsmidler		879 312	879 312
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		879 312	879 312
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 189	9 380
Andre fordringer			159 765
Sum fordringer		59 189	169 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 704	140 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 704	140 946
Sum omløpsmidler		74 893	310 091
SUM EIENDELER		954 205	1 189 403

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800



Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 789 075	4 813 696
Sum opptjent egenkapital	-4 789 075	-4 813 696
Sum egenkapital	-4 785 275	-4 809 896
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 465 457	5 693 682
Øvrig langsiktig gjeld	233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld	5 698 717	5 926 942
Sum langsiktig gjeld	5 698 717	5 926 942
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 821	29 694
Leverandørgjeld	14 293	37 785
Annen kortsiktig gjeld	24 649	4 879
Sum kortsiktig gjeld	40 763	72 358
Sum gjeld	5 739 480	5 999 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	954 205	1 189 403



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5825

VINDERENBEKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5825>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innstallasjon av p-automat
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Velge Marek Makulec til møteleder.

Forslag til vedtak

Marek Makulec er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Silver Jon Solli og Kristian Murray er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer årsregnskap og budsjett - 5825.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 5825.pdf
3. 5825 Vinderenbekken Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 6

Innstallasjon av p-automat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gateparkering langs Rasmus Winderens vei ble fjernet i fjor høst. Dette kunne føre til økning i villparkering hos oss, men styret har imidlertid ikke observert økning i villparkering. Styret har undersøkt mulighet å få betalt/botlegge de som parkerer, men bor ikke i borettslaget. Løsning vi fikk presentert, lar oss botelegge fremmede, men tillater ikke parkering mot betaling. X-antall bøter kan fjernes dersom det viser seg at noen hadde gjester, som ikke var forhåndsregistrert. Beboere må registrere sine biler, ellers ingen endringer for oss.

Ja til forslaget betyr at du er positiv til videre arbeid, ikke nødvendigvis innføring av et slikt system. Endring i parkeringsregler vil stemmes over på en (ekstraordinær) generalforsamling ved behov.



Forslag til vedtak

Stem ja, dersom du ønsker at styret jobber videre med saken ved behov.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Ingar Kristoffersen
- Marius Bjerkelund Iversen
- Michael Scheuerer

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Murray
- Sivert Jon Solli

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Emily Blair Livesay
- Jenny Katrine Kallåk Hansen



Styrets årsrapport

En kort rapport for perioden 2024/2025

Styrets arbeid og utvikling i borettslaget

I løpet av den siste perioden har styret vært engasjert i flere viktige økonomiske vurderinger, samt drift og vedlikehold av borettslaget. Her følger en oppsummering av de viktigste sakene:

1. Økonomiske vurderinger

Viken Fiber-avtale

Vår tidligere avtale med Viken Fiber, som omfattet både bredbånd og TV-tjenester, ble forlenget med 5 nye år. Styret gjennomførte en avstemning på Vibbo, der beboerne besluttet å ikke inngå en ny avtale med Viken Fiber. De som fortsatt ønsker å beholde TV-pakken, kan gjøre dette individuelt utenom felleskostnadene. Vi har fått tilbud om en femårsavtale med Viken Fiber på nye vilkår, men denne ble ikke signert i fellesskap.

Lån

Borettslaget har to lån per dags dato (28.08.2024):

- Et mindre lån på ca. 270 000 kr
- Et større lån på ca. 5 275 000 kr

Styret har besluttet å forlenge nedbetalingstiden på det større lånet fra 23 til 30 år, for å oppnå en årlig besparelse på ca. 45 000 kr.

Økte inntekter og reduserte kostnader

Styret har startet diskusjoner om hvordan vi kan øke inntektene og redusere kostnadene, samtidig som vi opprettholder høy standard på drift og vedlikehold. Eventuelle besparelser eller inntektsøkninger vil i hovedsak brukes til nødvendige utbedringer, som lekkasjeproblemer i garasjen, samt videre sparing.

2. Sommerfest

Borettslagets sommerfest i fjor var en stor suksess, med god stemning og bra oppmøte. Vi ønsker likevel å oppfordre flere beboere til å delta på fremtidige arrangementer, da dette er en av de få anledningene for fellesskap på tvers av beboerne, og et viktig bidrag til samholdet i borettslaget.

3. Dugnad

I perioden har vi gjennomført to dugnader:

- **Høstdugnaden:** Fellesboden i kjelleren ble ryddet for å fjerne gamle møbler og eiendeler.
- **Vårdugnaden:** Denne vil finne sted den 26. april 2025. Lister vil bli hengt opp i oppgangene, slik at de som ikke kan være til stede på dugnadsdagen, kan bidra på et tidligere tidspunkt. Dugnadene er ikke bare en praktisk aktivitet, men også en god mulighet for beboere å bli bedre kjent. Ved å gjennomføre dugnadene sparer vi borettslaget for kostnader og sikrer at uteområdene forblir ryddige og velstelte.

Vi vil også påpeke at vi ikke har noen vaktmester i bygget, noe som fører til at vi alle har et fellesansvar. Vi er derfor helt avhengige av god deltakelse på dugnader for å unngå ekstra utgifter.

4. Styrets arbeid



I perioden 2024/2025 har styret gjennomført 8 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte. I denne perioden har vi hatt totalt seks leilighetsoverdragelser, hvorav én var et tvangssalg. Per nå er ingen leiligheter ute for salg, og det er heller ikke noen ledige garasjeplasser.

Viktige tiltak:

- **Vaktmesterkompaniet:** Vi har fortsatt avtalen med Vaktmesterkompaniet for snømåking, strøing og feiing/rydding av fellesområdene.
- **Plenklipping:** Dette utføres fortsatt av tidligere styreleder og nåværende varamedlem, Kristian.
- **Snømåking av ukurante områder:** Vi minner beboerne om at snømåking av trapper og gangveier på deres respektive områder er beboernes ansvar. Styret oppfordrer alle til å bidra med å holde disse områdene ryddige og strødd.
- **Fellesarealer og vaskeri:** Vi har hatt problemer med kleskaos og rot i vaskeriet og andre fellesområder. Dette har blitt bedre, og styret har laminert og hengt opp påminnelser i vaskeriet om at klær må tas med etter vask, og at vasketidene må overholdes.

5. Kostnadsreduksjon

Styret har undersøkt flere muligheter for å refinansiere lånet med tanke på bedre tilbud, men har per nå ikke hatt suksess. Vi vil undersøke dette videre på et senere tidspunkt.

6. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Under denne perioden har vi hatt EL-kontroll fra Elvia. Kontrollen dekket både våre interne systemer og elektor. Vi har fått noen få avvik, og alt ble utbedret. Vi har også gjennomført en gjennomgang av HMS-systemet i OBOS, og det ble anbefalt å gjennomføre årlige kontroller av det elektriske anlegget.

7. Husleie

På styremøte 24. oktober 2024 ble det vedtatt å justere felleskostnadene med 4 % fra 1. januar 2025. Justeringen er i tråd med generell prisøkning og endringer som gjelder TV-pakken, samt de økte rentekostnadene som følge av den nåværende økonomiske situasjonen.

8. Garasjeleie

Garasjeleien ble justert med 4 % per måned fra 1. januar 2025.

9. Elbillading

Elbilladingen ble justert med en økning fra 1,2 NOK/kWh til 1,3 NOK/kWh.

10. Pågående prosjekter

Styret er i dialog med entreprenør for felling av døde trær ved elven, og vi planlegger å få fjernet disse i løpet av vår/sommer 2025.

11. Avslutning

Styret vil benytte anledningen til å takke alle beboere for samarbeidet i perioden 2024/2025. Vi har gjennomført flere viktige tiltak for å sikre et godt bomiljø, redusere kostnader og forbedre drift og vedlikehold av borettslaget. Vi oppfordrer alle til å engasjere seg videre i borettslagets aktiviteter og bidra til et fortsatt godt fellesskap.

Har dere spørsmål eller kommentarer til rapporten, kan disse tas opp på generalforsamlingen.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til regnskapet

Styrehonoraret er kostnadsført til kr 77 500. Det består av kr 60 000 i styrehonorar og kr 17 500 til tidligere styreleder for plenklipping. I 2023 ble honoraret for plenklipping ført under andre honorarer i regnskapet, mens for 2024 så er det samlet under kostnaden for styrehonorar.

Forsikringspremien er høyere enn budsjettert i 2024. Grunnen til det er at borettslaget byttet forsikringselskap fra Gjensidige til Storebrand Forsikring. Gjensidige sender faktura for ett helt år og som forskuddsbetales. Ved bytte av forsikringselskap, så måtte derfor Gjensidige sende kreditnota på deler av beløpet. Kreditnotaen er bokført i 2023, mens kostnaden som er knyttet til kreditnotaen er ført i 2024. Det førte til at forsikringspremien totalt ble lav i 2023, og høyere i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31.12.2024 var kr 34 130.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		237 734	-351 047
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 622	289 933
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	7 194
Tillegg for nye langsiktige lån		0	5 430 863
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-228 225	-5 139 210
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-203 603	588 780
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		34 130	237 733
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		74 893	310 091
Kortsiktig gjeld		-40 763	-72 358
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		34 130	237 733



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 710 829	1 505 526	1 714 000	1 859 000
Andre inntekter	3	50 585	29 179	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 761 414	1 534 705	1 714 000	1 859 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 928	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-77 500	-85 000	-77 500	-78 000
Avskrivninger		0	-7 194	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 055	-11 214	-12 000	-12 600
Forretningsførerhonorar		-98 959	-94 109	-99 800	-105 000
Konsulenthonorar	7	-4 825	-10 425	-15 000	10 000
Drift og vedlikehold	8	-180 087	-77 290	-195 000	-172 000
Forsikringer		-299 969	18 112	-163 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-306 096	-270 671	-303 500	-349 000
Energi/fyring		-45 041	-40 961	-36 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 464	-246 924	-256 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-105 594	-128 616	-146 500	-145 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 517	-966 278	-1 316 300	-1 183 100
DRIFTSRESULTAT		363 897	568 427	397 700	675 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 355	16 728	0	0
Finanskostnader	12	-340 630	-295 222	-332 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-339 275	-278 494	-332 000	-328 000
ÅRSRESULTAT		24 622	289 933	65 700	347 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		24 622	289 933		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	14	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		879 312	879 312
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 189	9 380
Forskuddsbetalte kostnader		0	159 765
Driftskonto OBOS-banken		15 439	117 696
Driftskonto OBOS-banken II		0	7 839
Sparekonto OBOS-banken		265	15 411
SUM OMLØPSMIDLER		74 893	310 091
SUM EIENDELER		954 205	1 189 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	15	-4 789 075	-4 813 696
SUM EGENKAPITAL		-4 785 275	-4 809 896
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 465 457	5 693 682
Borettsinnskudd	17	233 260	233 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 698 717	5 926 942
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 649	4 879
Leverandørgjeld		14 293	37 785
Påløpte renter		1 821	29 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 763	72 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		954 205	1 189 403
Pantstillelse	18	6 283 260	6 283 260
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025

Styret i Vinderenbekken Borettslag

Marek Kamil Makulec/s/

Ane Bjerknes Soløy/s/

Elisa Salemink/s/

Erik Eide/s/

Trine Lise Strøm/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 652 921
Parkering	56 808
Eiendomsskatt 1.kvartal	275
Eiendomsskatt 2.kvartal	275
Eiendomsskatt 3.kvartal	275
Eiendomsskatt 4.kvartal	275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 710 829

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	12 770
Ladeinntekt	37 815
SUM ANDRE INNETEKTER	50 585

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

Arbeidsgiveravgift	-10 928
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 928

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 055.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 825
SUM KONSULENTHONORAR	-4 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-113 876
Drift/vedlikehold VVS	-4 375
Drift/vedlikehold elektro	-2 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-458
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 218
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 472
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 087

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 100
Vann- og avløpsavgift	-218 844
Renovasjonsavgift	-86 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-306 096

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 930
Lyspærer og sikringer	-1 155
Renhold ved firmaer	-46 231
Snørydding	-44 103
Andre fremmede tjenester	-4 388
Trykksaker	-260
Andre kontorkostnader	-418
Bank- og kortgebyr	-3 114
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 594

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 082
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
SUM FINANSINTEKTER	1 355

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-340 630
SUM FINANSKOSTNADER	-340 630

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
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	42 500	
Avskrevet tidligere	-42 499	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	53 957	
Avskrevet tidligere	-53 956	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 789 075
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-4 789 075

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-592 892	
Nedbetalt tidligere	243 933	
Nedbetalt i år	126 434	
		-222 525
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 430 863	
Nedbetalt tidligere	86 140	
Nedbetalt i år	101 791	
		-5 242 932
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 465 457

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-233 260
SUM BORETTSINNSKUDD	-233 260

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 260
Pantelån	5 465 457
TOTALT	5 698 717

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	879 309
TOTALT	879 309

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VINDERENBEKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 14:04:25 UTC



Penneo Dokumentnr: KY0EQ-8PZ1Q-QAD0W-0H4DY-B3PWE-XRFOX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 20 5825 Vindleranbekken Borettslag Revisjonsberetning.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.25

Selskapsnummer: 5825 Selskapsnavn: VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marek Makulec er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Slver Jon Solli og Kristian Murray er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

- For
 Mot

Sak 6 Innstallasjon av p-automat

Stem ja, dersom du ønsker at styret jobber videre med saken ved behov.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Hans Ingar Kristoffersen
 Marius Bjerkelund Iversen
 Michael Scheuerer

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kristian Murray
 Sivert Jon Solli

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Emily Blair Livesay
 Jenny Katrine Kallåk Hansen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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