



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 534 705	1 197 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 534 705</b>	<b>1 197 355</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 194	15 749
Annen driftskostnad		862 099	6 358 433
<b>Sum kostnader</b>		<b>966 278</b>	<b>6 442 642</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>568 427</b>	<b>-5 245 287</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 728	13 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 728</b>	<b>13 831</b>
Annen finanskostnad		295 222	89 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 222</b>	<b>89 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-278 494</b>	<b>-75 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 933	-5 321 095
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	7 197
Sum varige driftsmidler		879 312	886 506
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		879 312	886 506
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 380	11 461
Andre fordringer		159 765	117 247
Sum fordringer		169 145	128 708
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 946	522 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 946	522 140
Sum omløpsmidler		310 091	650 848
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 189 403</b>	<b>1 537 354</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 813 696	5 103 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 813 696</b>	<b>-5 103 630</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 809 896</b>	<b>-5 099 830</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 693 682	5 402 029
Øvrig langsiktig gjeld		233 260	233 260
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 926 942</b>	<b>5 635 289</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 926 942</b>	<b>5 635 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 694	1 243
Leverandørgjeld		37 785	125 795
Annen kortsiktig gjeld		4 879	874 857
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 358</b>	<b>1 001 895</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 999 300</b>	<b>6 637 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 189 403</b>	<b>1 537 354</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425058

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 946 926 329  
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 534 705	1 197 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 534 705</b>	<b>1 197 355</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 194	15 749
Annen driftskostnad		862 099	6 358 433
<b>Sum kostnader</b>		<b>966 278</b>	<b>6 442 642</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>568 427</b>	<b>-5 245 287</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 728	13 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 728</b>	<b>13 831</b>
Annen finanskostnad		295 222	89 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 222</b>	<b>89 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-278 494</b>	<b>-75 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 933	-5 321 095
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>



Organisasjonsnr: 946 926 329  
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		7 197
Sum varige driftsmidler		879 312	886 506
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		879 312	886 506
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 380	11 461
Andre fordringer		159 765	117 247
Sum fordringer		169 145	128 708
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 946	522 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 946	522 140
Sum omløpsmidler		310 091	650 848
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 189 403</b>	<b>1 537 354</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800



Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 813 696	5 103 630
Sum opptjent egenkapital	-4 813 696	-5 103 630
Sum egenkapital	-4 809 896	-5 099 830
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 693 682	5 402 029
Øvrig langsiktig gjeld	233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld	5 926 942	5 635 289
Sum langsiktig gjeld	5 926 942	5 635 289
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 694	1 243
Leverandørgjeld	37 785	125 795
Annen kortsiktig gjeld	4 879	874 857
Sum kortsiktig gjeld	72 358	1 001 895
Sum gjeld	5 999 300	6 637 184
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 189 403</b>	<b>1 537 354</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 6. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 12:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### 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. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Kristian Murray

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Sivert Solli og Jan Peder Amundrød 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

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport - 5825.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

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marek Makulec

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Eide
- Trine Lise Strøm

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Murray
- Sivert Solli



**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Emily Livesay
- Torstein Norbye



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristian Murray	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Emily Blair Livesay	Rasmus Winderens Vei 35
Styremedlem	Marek Kamil Makulec	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Elisa Salemink	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Ane Bjerknes Soløy	Lyveien 26
Varamedlem	Jan Peder Amundrød	Rasmus Winderens Vei 33
Varamedlem	Sivert Jon Solli	Rasmus Winderens Vei 33

### Valgkomiteen

Mariken Nilaya Moxness	Rasmus Winderens Vei 33
Torstein Brun Norbye	Rasmus Winderens Vei 31

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller e-post [vinderenbekken@styrerommet.no](mailto:vinderenbekken@styrerommet.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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.

Vinderenbekken Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I perioden 2023/2024 ble det avholdt seks ordinære styremøter og ett regnskapsmøte. Det har kun vært én leilighetsoverdragelse 2023/2024, siden forrige generalforsamling. Det er ingen leiligheter som nå ligger ute for salg. I perioden har det vært tildeling av én garasje plass.

Borettslagets sommerfest i fjor var veldig hyggelig, med god stemning. Oppmøtet var bra, men det er ønskelig med å få med enda flere beboere. Festen er et av de få mulige felles møtepunktene for alle beboere, og således bra for miljøet i blokken

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.

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. Plenklipping ble i 2023 utført av styreleder.

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.

I slutten av januar oppstod det en vannlekkasje fra taket på blokken som følge av mye snø, mildvær og tette dreneringssluk. Styret tilkalte sugebil som fjernet vannet og åpnet slukene. Resultatet ble noen mindre fuktskader i taket på leilighet i oppg 33 og under takvinduet i oppg 37. Skadene dekkes av byggeforsikringen.

Som ett tiltak for å kutte kostnader har styret inngått ny avtale med Storebrand forsikring og trappevasken vil fra 1. juni bli utført av CleanArt. Dette utgjør en total årlig besparelse på ca kr 50.000.

Det ble i mars 2024 installert nytt callinganlegg fra Datacall ettersom det gamle var utslitt. Styret har etter ønske fra andelseiere signert kontrakt med Obos for installering av Obos-nøkkel. Dette er foreløpig satt på vent som følge av tekniske utfordringer.

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

Styret er opptatt av brannsikring. Som en del av HMS-arbeidet påser styret også at rømningsveier, dvs. inngangspartier og trappeopp ganger er ryddige og framkommelige.

Husleie har økt med 15% og garasjeleie med 6,5% pr. mnd. f.o.m. 01.01.2024. Dette er i tråd med den generelle prisstigningen og som følge av stigende rentekostnader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vinderenbekken Borettslag.

### Lån

Vinderenbekken Borettslag har lån i OBOS-banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og 6 % økning i garasjeleie fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VINDERENBEKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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 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. 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 Dokumentnøkkel: 7VAYX-5TEJ3-LDU00-BKXJC-N30IF-M5FC6



# 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

2024-04-15 14:41:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7VAYX-5TEJ3-LDU00-BKXJC-N30IF-M5fC6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 24

Årsrapport - 5825.pdf



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-351 047</b>	<b>116 859</b>	<b>-351 047</b>	<b>237 734</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		289 933	-5 321 095	145 040	65 700
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 194	15 749	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 430 863	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 139 210	-162 559	-231 823	-344 033
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>588 780</b>	<b>-467 905</b>	<b>-86 783</b>	<b>-278 333</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>237 733</b>	<b>-351 047</b>	<b>-437 830</b>	<b>-40 599</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		310 091	650 848		
Kortsiktig gjeld		-72 358	-1 001 895		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>237 733</b>	<b>-351 047</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 526	1 179 364	1 500 000	1 714 000
Andre inntekter	3	29 179	17 991	12 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 534 705</b>	<b>1 197 355</b>	<b>1 512 000</b>	<b>1 714 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-8 460	-8 460	-12 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-7 194	-15 749	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 214	-9 587	-11 500	-12 000
Andre honorarer		-25 000	0	-17 500	-17 500
Forretningsførerhonorar		-94 109	-90 478	-95 000	-99 800
Konsulenthonorar	7	-10 425	-15 975	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-77 290	-5 504 723	-105 000	-195 000
Forsikringer		18 112	-123 093	-135 500	-163 000
Kommunale avgifter	9	-270 671	-219 161	-252 000	-303 500
Energi/fyring	10	-40 961	-47 927	-46 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 924	-228 684	-236 000	-256 000
Andre driftskostnader	11	-128 616	-118 807	-130 000	-146 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-966 278</b>	<b>-6 442 642</b>	<b>-1 111 960</b>	<b>-1 316 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>568 427</b>	<b>-5 245 287</b>	<b>400 040</b>	<b>397 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 728	13 831	0	0
Finanskostnader	13	-295 222	-89 639	-255 000	-332 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-278 494</b>	<b>-75 808</b>	<b>-255 000</b>	<b>-332 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>289 933</b>	<b>-5 321 095</b>	<b>145 040</b>	<b>65 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		289 933	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-217 465		
Udekket tap		0	-5 103 630		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	15	3	7 197
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>879 312</b>	<b>886 506</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 380	11 461
Forskuddsbetalte kostnader		159 765	117 247
Driftskonto OBOS-banken		117 696	499 296
Driftskonto OBOS-banken II		7 839	7 839
Sparekonto OBOS-banken		15 411	15 005
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>310 091</b>	<b>650 848</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 189 403</b>	<b>1 537 354</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	16	-4 813 696	-5 103 630
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 809 896</b>	<b>-5 099 830</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 693 682	5 402 029
Borettsinnskudd	18	233 260	233 260
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 926 942</b>	<b>5 635 289</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 879	31 930
Leverandørgjeld		37 785	125 795
Påløpte renter		29 694	1 243
Annen kortsiktig gjeld		0	842 927
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>72 358</b>	<b>1 001 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 189 403</b>	<b>1 537 354</b>



11

Vinderenbekken Borettslag

Pantstillelse	19	6 283 260	6 036 360
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024

Styret i Vinderenbekken Borettslag

Kristian Murray/s/

Emily Blair Livesay/s/

Marek Kamil Makulec/s/

Ane Bjerknes Soløy/s/

Elisa Salemink/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.

### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 440 930
Garasje	53 568
Eiendomsskatt	11 028
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 505 526</b>

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

Lading av kjøretøy	15 842
Nettinnbetalinger	907
Avklaring forkjøpsrett	12 430
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>29 179</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 214.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 425</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 824
Drift/vedlikehold VVS	-22 795
Drift/vedlikehold elektro	-4 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-411
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 553
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 616
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-77 290</b>



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

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

Eiendomsskatt	-11 028
Vann- og avløpsavgift	-180 604
Renovasjonsavgift	-79 039
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-270 671</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 961
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-40 961</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Container	-5 330
Annen leiekostnad	-17 874
Annet driftsmateriale	-461
Renhold ved firmaer	-46 200
Snørydding	-41 255
Andre fremmede tjenester	-6 425
Trykksaker	-255
Andre kontorkostnader	-1 195
Bank- og kortgebyr	-3 421
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-4 255
Tap på fordringer,	-50
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-128 616</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 479
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 866
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 383
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 728</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-295 222
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-295 222</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1963	879 309
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>879 309</b>

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: 15****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	-46 762	
Avskrevet i år	-7 194	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-7 194</b>

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS BOLIGKREDITT AS

## Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 5 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

Opprinnelig 2021 -592 892

Nedbetalt tidligere 141 178

Nedbetalt i år 102 755

-348 959

## Obos-Banken AS

## OBOS01

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 49 685

Nedbetalt i år 4 950 315

0

## Obos-Banken AS

## Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023 -5 430 863

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 86 140

-5 344 723

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 693 682****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -233 260

**SUM BORETTINNSKUDD -233 260****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 233 260

Pantelån 5 926 942

**TOTALT 6 160 202**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 879 309

**TOTALT 879 309**



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto: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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 6.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristian Murray</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sivert Solli og Jan Peder Amundrød er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Marek Makulec

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Erik Eide

Trine Lise Strøm

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Kristian Murray

Sivert Solli

**Valgkomité (kun 2 skal velges)**

Emily Livesay

Torstein Norbye



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.