



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Leart Lokaj |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 19.04.2023 |

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 449 862 | 9 143 266 |
| Sum inntekter | | 9 449 862 | 9 143 266 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 302 337 | 339 279 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 31 069 | 31 069 |
| Annen driftskostnad | | 5 074 957 | 4 390 969 |
| Sum kostnader | | 5 408 363 | 4 761 317 |
| Driftsresultat | | 4 041 499 | 4 381 949 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 40 037 | 10 391 |
| Sum finansinntekter | | 40 037 | 10 391 |
| Annen finanskostnad | | 728 841 | 485 344 |
| Sum finanskostnader | | 728 841 | 485 344 |
| Netto finans | | -688 804 | -474 953 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Årsresultat | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Totalresultat | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 352 694 | 3 906 996 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 39 995 988 | 39 995 988 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 342 738 | 279 619 |
| Sum varige driftsmidler | | 41 338 726 | 40 275 608 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 5 000 | 5 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 000 | 5 000 |
| Sum anleggsmidler | | 41 343 726 | 40 280 608 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 138 706 | |
| Andre fordringer | | 208 931 | 193 898 |
| Sum fordringer | | 347 637 | 193 898 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 775 258 | 5 715 807 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 775 258 | 5 715 807 |
| Sum omløpsmidler | | 6 122 894 | 5 909 705 |
| SUM EIENDELER | | 47 466 621 | 46 190 312 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 14 900 | 14 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 14 900 | 14 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 16 465 155 | 13 112 461 |
| Sum opptjent egenkapital | | 16 465 155 | 13 112 461 |
| Sum egenkapital | | 16 480 055 | 13 127 361 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 28 766 448 | 30 718 978 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 546 400 | 1 547 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 30 312 848 | 32 266 378 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 312 848 | 32 266 378 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 220 465 | 254 637 |
| Leverandørgjeld | | 297 462 | 360 605 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 527 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 155 791 | 180 804 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 673 718 | 796 574 |
| Sum gjeld | | 30 986 566 | 33 062 952 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 47 466 621 | 46 190 312 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514984

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Leart Lokaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 947 815 385
VESTRE STRØM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 449 862 | 9 143 266 |
| Sum inntekter | | 9 449 862 | 9 143 266 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 302 337 | 339 279 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 31 069 | 31 069 |
| Annen driftskostnad | | 5 074 957 | 4 390 969 |
| Sum kostnader | | 5 408 363 | 4 761 317 |
| Driftsresultat | | 4 041 499 | 4 381 949 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 40 037 | 10 391 |
| Sum finansinntekter | | 40 037 | 10 391 |
| Annen finanskostnad | | 728 841 | 485 344 |
| Sum finanskostnader | | 728 841 | 485 344 |
| Netto finans | | -688 804 | -474 953 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Årsresultat | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Totalresultat | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 352 694 | 3 906 996 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 352 694 | 3 906 996 |



Organisasjonsnr: 947 815 385
VSTRE STRØM BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 39 995 988 | 39 995 988 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 342 738 | 279 619 |
| Sum varige driftsmidler | | 41 338 726 | 40 275 608 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 5 000 | 5 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 000 | 5 000 |
| Sum anleggsmidler | | 41 343 726 | 40 280 608 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 138 706 | |
| Andre fordringer | | 208 931 | 193 898 |
| Sum fordringer | | 347 637 | 193 898 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 775 258 | 5 715 807 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 775 258 | 5 715 807 |
| Sum omløpsmidler | | 6 122 894 | 5 909 705 |
| SUM EIENDELER | | 47 466 621 | 46 190 312 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 14 900 | 14 900 |
| Sum innskutt egenkapital | 14 900 | 14 900 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 16 465 155 | 13 112 461 |
| Sum opptjent egenkapital | 16 465 155 | 13 112 461 |
| Sum egenkapital | 16 480 055 | 13 127 361 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 28 766 448 | 30 718 978 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 1 546 400 | 1 547 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 30 312 848 | 32 266 378 |
| Sum langsiktig gjeld | 30 312 848 | 32 266 378 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 220 465 | 254 637 |
| Leverandørgjeld | 297 462 | 360 605 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 527 |
| Annen kortsiktig gjeld | 155 791 | 180 804 |
| Sum kortsiktig gjeld | 673 718 | 796 574 |
| Sum gjeld | 30 986 566 | 33 062 952 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 47 466 621 | 46 190 312 |



Organisasjonsnr: 947 815 385
VESTRE STRØM 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 2023

Vestre Strøm Borettslag

19. april 2023

Selskapsnummer: 212





Velkommen til årsmøte i Vestre Strøm 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.

Dato for årsmøtet:

19. april 2023 kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66, 2010 Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene §4-3 (5) om utbygging
8. Tillegg til husordensreglene om varmepumper
9. Forslag om vedlikeholdsplan
10. Endring av vedtektene 8-1 (2): Styreleder velges for to år
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Strøm 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Steinar Olsen foreslås

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Skui (OBOS) foreslått. Som protokollvitner foreslås to eiere fra forsamlingen.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 212 Årsrapport til styrommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret foreslås indeksregulert, og avrundet til nærmeste hele tusen.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000 kr.



Sak 7

Endring av vedtektene §4-3 (5) om utbygging

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker gi mulighet til utbygging på loft/kjeller i 4-mannsboligene under noen forutsetninger vedtektenes §4-3 (5) endres. Juridisk avdeling i OBOS er enige i endringene.

Bestemmelsen foreslås endret til:

5) Andelseiere kan etter søknad få godkjenning fra styret til å knytte tilstøtende fellesareal i loft eller kjeller til sin leilighet. Søknaden skal inneholde et forslag til hvordan evt. berørte fellesarealer som disponeres av andre andelseiere skal omfordeles på en rettferdig måte. Uttalelser og enighet fra de andre rettighetshavernes som blir berørt skal legges ved søknaden. Arealer som innlemmes i leilighetene må, som leilighetene for øvrig, bare brukes i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for boligformål. Soverom på loft og i kjellere er bare tillatt med godkjente rømningsveier. Selv om et areal blir innlemmet i en leilighet skal borettslaget alltid kunne kreve tilgang til tekniske anlegg som feieluker, vannmålere, stakeluker ol. Borettslagets erstatningsansvar ved skader i innlemmet areal som ikke dekkes av bygningsforsikringen, begrenser seg til å tilbakeføre de disponerte fellesarealene til opprinnelig standard. Borettslagets øvrige betingelser for å godkjenne at fellesareal innlemmes i den enkelte leilighet, fremgår av vedlagte standardkontrakt. Andelseiere med utvidede leiligheter må ha kontrakt med borettslaget med bestemmelser om plikter og rettigheter, kostnads- og ansvarsfordeling og informasjonsplikt ved salg/eierskifter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 8

Tillegg til husordensreglene om varmepumper

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Redusering av utgifter til oppvarming og komfortkjøling på sommer. OBOS kommentar: Dette er en god løsning for å redusere utgifter til oppvarming og som komfortkjøling om sommeren. OBOS har ingen egen anbefaling på dette.

Det tillates å sette inn varmepumper i 4-mannsboligene og rekkehusene. Følgende punkter må oppfylles:

- Varmepumper skal ikke henge på vegg, men monteres på enten løst stativ eller betongfundament.
- Varmepumpene skal kles inn i en kasse slik at det blir ens utforming. Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret.
- Den som setter opp varmepumpe er ansvarlig for at det blir benyttet offentlig godkjente firma.
- Dersom montering og gjennomføring i vegg etc. og også påfølgende bruk av varmepumpen medfører skader på bygningsmasse, uansett årsak, er andelseieren pliktig til selv å dekke omkostningene med å istandsette dette. Det gjelder også om borettslaget først har dekket reparasjonsomkostninger. Dette inkluderer også evt. egenandel på skade som dekkes av forsikring.
- Det forutsettes at varmepumper er av slik kvalitet at det ikke blir sjenerende lyder eller vibrasjoner.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utseende.
-



Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.

- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Det inngås serviceavtale med ettersyn av leverandør på max 2 år.
- Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmpumpeinstallasjonen. Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert på andelseiers bekostning.
- Hvis andre andelseiere blir plaget av støy eller vibrasjoner må varmpumpen demonteres og evt. erstattes med mer stillegående og vibrasjonsfri varmpumpe.

Forslag til vedtak

Husordensreglene tillegges punkt «Varmepumper» med tekst: «Installasjon av varmpumper i henhold til gjeldende regelverk godkjennes etter søknad til styret.» Styret innhenter et felles tilbud og serviceavtale

Sak 9

Forslag om vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Martin Harrsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplan opprettes, slik styret har et ekstra verktøy til å bestyre felleskapets penge og boligmasse. Se ytterligere informasjon i vedlegget "vedlikeholdsplan - forslag".

Styrets innstilling

Styret går imot forslaget

Et tilsvarende forslag har vært oppe før, og stemt ned med stort flertall. Tanken bak forslaget er egentlig god. Men styret mener at vedlikeholdsoppgavene er godt ivaretatt, og at vi har god oversikt over hva som trengs av vedlikehold. Vi har også en god oversikt



over hva som er utført når. En vedlikeholdsplan ville dessuten koste en del penger, og styret mener at pengene kan benyttes bedre.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Vedlegg

2. Vedlikeholds plan - Forslag.pdf

Sak 10

Endring av vedtektene 8-1 (2): Styreleder velges for to år

Forslag fremmet av:

Per David Wernerson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret foreslår en alternativ formulering som tilsvarer det som står i burettslagslova: "Styremedlemmer velges for to år så sant ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet".

Styrets begrunnelse:

Styreleder kan med fordel sitte mer enn ett år. Det kan likevel oppstå situasjoner hvor en kandidat kun vil velges for ett år, til og med ved gjenvalg. I så fall trengs fleksibilitet med hensyn til valgperioden. Innføring av denne formuleringen vil også ivareta situasjoner med suppleringsvalg av et styremedlem for 1 år for å opprettholde mønsteret med at styremedlemmer utenom styreleder er på valg to og to annethvert år. Begrepet styremedlem inkluderer styreleder, men ikke varamedlem.

Gammel formulering av vedtektene §8-1 (2): *Funksjonstiden for styreleder er 1 år og for de andre styremedlemmene 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.*

Ny formulering av vedtektene §8-1 (2): *Funksjonstiden for styremedlemmer er to år så sant ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.*



Forslag til vedtak

Styrets alternative formulering godkjennes

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til neste års styre:

- Styreleder Steinar Olsen Linjevegen 4 på valg - gjenvalg for ett år
- Styremedlem Norodd Hagenson Solvegen 16A - gjenvalg for to år
- *Styremedlem Bent Van Vuuren Solvegen 18F ikke på valg*
- *Styremedlem Anne Tollerud Solvegen 12B Ikke på valg*
- Styremedlem Eileen Morstøl Mølmshaug Ringvegen 2 - innstilles som styremedlem for to år
- Varamedlem Aase Karlsen Solvegen 20D - gjenvalg for ett år
- Varamedlem Rune Sylte Solvegen 20b innstilles for ett år
- Per David Wernerson ønsker ikke å være med videre i valgkomitéen.

Med vennlig hilsen

Valgkomitéen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Olsen
Gjenvalg for ett år

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eileen Morstøl Mølmshaug
Innstilles som styremedlem for to år
- Norodd Hagenson
Gjenvalg for to år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aase Karlsen



Gjenvalg for ett år

- Rune Sylte
Innstilles for ett år

Sak 12

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Marit Hanssen
Foreslås gjenvalgt
- Line Konradsen
Foreslås gjenvalgt
- Medlem nr 3

Vedlegg

1. Stemmesedler.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|---------------|
| Leder | Steinar Olsen | Linjevegen 4 |
| Styremedlem | Norodd Hagenson | Solvegen 16 A |
| Styremedlem | Geir Kristian Johannessen | Ringvegen 7 |
| Styremedlem | Anne Tollerud | Solvegen 12 B |
| Styremedlem | Bent Van Vuuren | Solvegen 18 F |
| Varamedlem | Aase Dvergsdal Karlsen | Solvn. 20 D |
| Varamedlem | Eileen Morstøl Mølmshaug | Ringvegen 2 |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|---------------|
| Line Konradsen | Solvegen 18 A |
| Per David Wernerson | Solvegen 14 A |
| Anne Marit Hanssen | Linjevegen 1 |

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.

Generelle opplysninger om Vestre Strøm Borettslag

Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.

Vestre Strøm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947815385, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 11 167 29

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

Vestre Strøm Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid 2022

Siden forrige generalforsamling 20.04.2022 har styret holdt 15 styremøter samt nødvendige befaringer, og behandlet 144 saker. Styret bruker det elektroniske styrerommet og elektronisk fakturabehandling.

Forsikring

Vi har i alle år hatt gunstig premie hos Jernbanepersonalets Bank og Forsikring (JBF). Men JBF sa opp forsikringen vår fra årsskiftet 2022/23. Vi må nå betale vesentlig mer. Borettslaget har tegnet ny forsikring i if, som ga det beste tilbudet. Premien øker fra ca. 335 000 til ca. 429 000. Egenandel ved de fleste skader er kr 10 000.

Brannsikringsprosjektet 2014 - 2020

Alle regninger er nå sendt ut. Beboere som ønsker det, betaler ned sin andel over inntil fem år.

Møter med beboerne

Borettslaget har i mange år lagt vekt på god kommunikasjon med beboerne. Vi gjennomfører normalt våre generalforsamlinger fysisk. Med det oppnår vi en direkte og personlig kommunikasjon, og kan diskutere sakene. Styret har observert at digital generalforsamling gir høyere deltakelse, men finner at digital generalforsamling er mest egnet for enkle saker.

Det har fra våren 2022 vært to beboermøter i tillegg til ordinær generalforsamling.

Informasjon

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

Våren 2020 etablerte OBOS portalordningen vibbo.no, som har erstattet hjemmesiden og også gir bedre muligheter til direkte kommunikasjon mellom styret og beboere. Her finner beboerne bl.a. viktig informasjon om borettslaget, kontaktinformasjon, vedtekter og regler, bruksanvisning for innretninger i boligene, tv/internett-ordningen, HMS-plan og HMS-arbeid, mm. Eventuell digital generalforsamling foregår også på Vibbo.

Beboerne må ta et aktivt valg av kommunikasjonsform: Enten bruke elektronisk kommunikasjon, eller reservere seg. Beboere som ikke gjør dette, vil automatisk anses å ha elektronisk kommunikasjon. Beboere med elektronisk kommunikasjon må logge inn på Vibbo med Bank-ID, og oppgi epostadresse. Beboere med elektronisk kommunikasjon kan når som helst reservere seg, og gå tilbake til papir-kommunikasjon, og omvendt.

Pårørende kan også få tilgang til Vibbo.

Styret erfarer at Vibbo fungerer på en god og smidig måte, og at Vibbo letter styrets arbeid betydelig.

Vibbo finnes også som app på telefonen. Bare en tredjedel av beboerne bruker Vibbo-appen ennå. Styret finner denne appen særlig nyttig, og mener at langt flere beboere burde bruke den. Beboere som trenger assistanse for å komme i gang med Vibbo-appen kan henvende seg til Norodd Hagenson eller Anne Tollerud.



Informasjon fra styret til beboerne skjer gjennom:

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

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

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

Åpent styrerom en gang i uka har nesten ikke hatt henvendelser, og er avviklet.

Det er informasjonstavler over borettslaget i begge ender av Linjevegen.

Vaktordning i styret

Styrets medlemmer har fra november 2020 vakt en uke hver. Ved viktige og akutte henvendelser kan styret nås på vakttelefonen 930 49 684. Rutinehenvendelser bes foretatt på Vibbo eller epost.

Parkering

Styret nedsatte 2022 en arbeidsgruppe for å se på parkering i Solvegen. Gruppen består av Bent Van Vuuren, Anne Tollerud og Steinar Olsen. En viktig føring var utformingen av søppelhåndtering. Det vil bli frigjort plasser på parkeringsplassen ved enden av Solvegen 12 når søppelkontainerne blir borte. I tillegg blir det anlagt seks nye plasser foran Solvegen 14 B. Disse plassene blir i første omgang oblatplasser. Til våren vil alle i Solvegen få anvist sin egen plass.

Alle parkeringsplasser kan fortsatt omdisponeres av styret.

Det vil bli færre gjesteplasser. Det er problemer med fremmed parkering på gjesteplasser. Det går ikke uten videre an å taue bort fremmede biler på grunn av strenge krav til bevis for ulovlig parkering. Det er det aktuelt å finne en annen løsning, f.eks. bruk av app for registrering.

Etablering av søppelbrønnene medførte at vi mistet noen parkeringsplasser bak Linjevegen 14. Disse er erstattet av tre plasser foran Linjevegen 16 B. På grunn av framdriften med etablering av søppelbrønner, ble dette arbeidet tatt før det ble laget nye plasser foran Solvegen 14 B.

Mesteparten av eksisterende parkeringsplasser er merket opp på ny.

Snørydding og grøntarbeider

Borettslaget har siden oktober 2012 hatt avtale med firmaet Hagen Hageservice, som i 2022 gikk inn i firmaet Uterom, om snørydding, strøing og grøntarbeider i borettslaget. Styret er brukbart fornøyd med tjenestene, selv om det innimellom oppstår problemer med utføringen av snørydding og plenklipping. Styret er i jevnlig dialog med Uterom. Særlig i vinter har det vært en del kontakt om brøyting. Det er en utfordring å få brøytet tidlig, og alle som skal ha brøyting kan ikke komme først i køen.

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

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

Vaktmester

Vaktmestertjenesten AS er engasjert to timer hver uke.

TV og bredbånd

Norodd Hagenson har vært bredbåndskontakt i borettslaget i perioden.

Styret inngår våren 2023 en ny kontrakt på tre år med Telia på TV-signaler og bredbånd. Valget var basert på vurdering av både tilbud og kvalitet.

Avtalen gjelder i tre år fra 1. april 2023. Vi får oppgradert sentralt utstyr, nye antenne/bredbånd-kontakter, og oppdatering av eventuelt gammelt utstyr. Oppgraderingen muliggjør lik hastighet for opp- og nedlasting. Vi får høyere bredbåndhastighet, 100 Mb/s. Dekodere av typen Get boX, som har ukesarkiv og kan starte programmer forfra.

Det er viktig at beboerne leser informasjon fra Telia og montørfirmaet når dette kommer.

De aller fleste beboerne har valgt en miks av TV-kanaler (35 poeng) og bredbånd. Alternativt kan man fordele kapasiteten på enten mange flere tv-kanaler (uten bredbånd) eller kun ekstra raskt bredbånd (uten TV-kanaler). Man kan endre fordelingen når som helst ved å logge seg inn på telia.no. Prisen har økt noe mer enn konsumprisindeksen, hovedsakelig på grunn av Telias avtale med TV2 i 2022, men også litt på grunn av merverdiavgift på nyhetskanaler i 2023.

Den enkelte beboer kan tegne tilleggsabonnement på ekstratjenester.

Vi får nå 125 ganger den bredbåndhastigheten vi startet med i 2007. Økningen har vært størst for tre år siden og i år. Mange beboere betaler for ekstra bredbåndhastighet, trolig av gammel vane. Med hastigheten vi har nå, er det neppe grunn til å kjøpe ekstra hastighet.

For beboere som får refundert bredbåndutgifter fra arbeidsgiver, skaffer styret bilagsattest fra Telia. Den enkelte må selv krysse av riktig alternativ på skjemaet (mix TV/bredbånd eller kun bredbånd uten TV-kanaler).

For beboere som har mobiltelefoni hos Telia, gjør styret oppmerksom på at de ved å tegne Telia Samlet (gratis), vil få dobbel datamengde (eller dobbel hastighet ved dersom de har ubegrenset datamengde), 10 ekstra TV-poeng samt surfegaranti. Telia Samlet må aktiveres manuelt av den enkelte beboer via kundeservice. Styret har ingen anbefaling om hvilken mobilleverandør beboerne bør velge. Det må beboerne vurdere selv ut fra sine behov og preferanser, deriblant pris. Men styret mener at beboerne bør benytte seg av fordeler som de likevel har inkludert.



Når man flytter, må man levere sin dekoder, og nye beboere må hente ut sin egen dekoder og tegne egen kontrakt med Telia. Nærmeste sted for henting/bytting av dekoder er Teliabutikken på Strømmen Storsenter, eventuelt Elkjøp Megastore i Lørenskog. Tar man kun grunnpakken som er inkludert i husleia, skal man ikke betale noe for etableringen. Man kan også få utstyret tilsendt i posten.

HMS-arbeid, bl.a. brannvern

Arbeidet med HMS (helse, miljø, sikkerhet) er blitt en stadig større del av styrets arbeid, etter som myndighetene legger stadig mer vekt på dette. HMS-ansvaret innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Steinar Olsen, Aase Karlsen og Anne Tollerud har vært HMS-kontakter i borettslaget i perioden.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets oppgave å skaffe og levere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å montere utstyret samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Brannslukkingsapparatene og røykvarslerne i alle leiligheter ble sist byttet høsten 2017.

Internkontroll er en fast årlig plikt. Den ble også denne perioden gjennomført i november, i form av egenmeldingsskjema delt ut til alle beboere sammen med nytt røykvarslerbatteri. Alle unntatt en bortreist beboer har levert HMS-skjema.

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

Brannvarslingsanlegget som ble installert i blokkene av Norsk Brannvern AS ved starten av 2016 etter pålegg fra brannvesenet, har fungert bedre etter at borettslaget i 2018 tegnet serviceavtale med selskapet om årlig kontroll og batteriskift. Tekst i brukerpanelene er nå på norsk. Styret har nå fått bedre service fra Norsk Brannvern.

Styret planlegger en lenge etterlyst demonstrasjon av brannvarslingsanlegget i blokkoppgangene.

Borettslagets HMS-plan følger nå opplegget i styrerommet.no.

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

Rene og ryddige fellesarealer i borettslagets mange flermannsboliger er både en HMS-sak og en trivselssak – og har blitt en utfordring gjennom årene. Hensetting av skrot på åpne fellesarealer i husene øker brannrisiko, og utgjorde en økende utgift for borettslaget med bortkjøring. Et prosjekt med å dele inn mest mulig av de åpne områdene i boder som hver enkelt har ansvar for, har pågått siden 2015, dels med nye nettingboder, dels med oppmerking på golvet. Fullføring av gjenstående arbeid forutsetter at beboerne gjør dugnadsinnsats. Beboerne i Solvegen 16 har vasket og malt kjellerveggene. Vasking og maling av vegger i det gamle bomberommet i Solvegen 14 gjenstår, samt at fagfolk maler golv i begge kjellerne, før det settes opp nettingboder.



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

Lekeklassen

Lekeklassansvarlig i styret har vært Aase Karlsen. Det er inngått ny kontrakt med OBOS på tre år for kontroll av lekeklassen.

Lekeklassen ble omorganisert og forbedret i 2011. I borettslaget bor det få barn i lekeklassalder. Vi har normalt en beboer som lekeklasskontakt. Vi har ikke hatt det på en stund nå, og trenger en ny, så vi ser gjerne at noen melder seg. Lekeklasskontakten har ansvar for å melde fra til styret om ev. feil og mangler som oppdages, rydde litt og tømme søppel. Det har vært en del problemer det siste året med bl.a. ramponering av leker og en noe voldsom bruk av lekeklassen av barn som er over vanlig lekeklassalder.

Borettslaget har avtale med OBOS Prosjekt om årlig sikkerhetssjekk av lekeklassen. Det var ingen anmerkninger i rapporten for 2022. Borettslaget fikk skryt for å ha veldig god kontroll på lekeklassen, og følge meget bra opp.

Skøytebane

Det er anlagt skøytebane på ballbanen ved Ringvegen.

Fellesområder og vårrydding

Det var ordinær ryddeaksjon i 2022.

Renovasjon

Renovasjon ivaretas av det interkommunale selskapet ROAF.

Borettslaget har i vinter installert nye søppelbrønner på tre steder. Prosjektet kostet brutto ca. 1.2 mill., som er fordelt på 2022 og 2023. Prosjektet ble noe dyrere enn planlagt, blant annet fordi man støtte på fjell, og det måtte sprenges. Vi har tilsagn om et tilskudd på ca. 400 000, noe som omtrent dekker to tredjedeler av kostnaden for innkjøpet av søppelbrønnene. Nettokostnaden blir derfor ca. 0.8 mill. Styret fikk beskjed fra ROAF om at søppelbrønner snart ville bli påbudt. Siden vi nå fikk tilskudd, var det et gunstig tidspunkt å gå over til søppelbrønner.

Søppelbrønnene er omkonfigurerbare, slik at inndelingen kan endres dersom det kommer nye avfallskategorier. Brønnene inneholder nå rom for restavfall, matavfall, papp og papir, samt glass og metall. Det er viktig at beboerne sorterer avfallet riktig. Det er også viktig at beboerne leverer avfallet direkte i søppelbrønnene, og ikke bare setter utenfor døra. Det er viktig at beboerne bretter sammen pappesker, slik at ikke noen få esker fyller hele brønnen.

Søppelbrønnene er plassert ved oppkjørselen til Toppen, bak Linjevegen 14 og mellom Linjevegen 1 og 3.

Fra 2014 trappet ROAF opp kildesorteringen. Matavfall skal nå legges i spesielle grønne poser i restavfallet. Informasjon om hva som skal i matavfallet, finnes på ROAFs nettsider.



Borettslaget har opprettet lager for grønne matavfallsposer i en kasse utenfor Linjevegen 18 A. Her kan beboere legge fra seg eller hente ruller med grønne poser etter behov. Det er også fem hentestasjoner i form av skap ved rekkehusene, ved blokkene i Solvegen, og nede blant firemannsboligene.

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

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

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

Trappevask

Innleid trappevask startet ved nyttår 2016, og har vært utført av Lørenskogfirmaet Trappevask Service AS. Trappene i blokkene og firemannsboligene blir vasket hver 14. dag. Fra 1. juni vil Strømmenfirmaet Solid Renhold overta trappevasken.

Utleie av tilhenger

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

Garasjeanleggene

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

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

Driften organiseres av Garasjeutvalget, som oppnevnes av borettslagets styre. I 2021 har garasjeutvalget bestått av Bent van Vuuren.

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

Kontakt garasjeutvalget på Vibbo ved interesse for å leie garasje.

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

Ebillading

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



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

Borettslaget tegnet høsten 2021 fastpriskontrakt på strøm til de nye ladepunktene. Hovedhensikten med fastpris var å få forutsigbarhet, slik at vi kunne sette en pris på lading, fortelle brukerne hva prisen var, og holde prisen et år. At dette ble en gunstig avtale, var en bonus, men ikke noe vi kan planlegge med eller spekulere i for framtida. Ny avtale ble tegnet høsten 2022. Ladeprisen har vært revurdert og justert. PlugPay administrerer ordningen for borettslaget.

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

I garasjene finnes det nå tre ladepunkter igjen. Disse skal avvikles.

Borettslagets rørsystem

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

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

Fyrrom

Begge fyranleggene ble i 2022 utbedret og oppgradert med ny trykktank og ventiler etter at beboere hadde problem med varmen, og det samtidig var en mindre lekkasje i ett av anleggene.

Fyringsutgifter i blokkene

Blokkene har fjernvarme fra Akershus Energi. Prisen ligger 10% over strømprisen. Fyringsutgiftene har økt dramatisk siden senhøstes 2021, og fyringstillegget har økt tilsvarende. Vi hadde en buffer som gjorde at vi ikke trengte å øke fyringstillegget med en gang da strømprisene gikk opp, men de høye prisene har vedvart. Bufferen vi hadde, er brukt opp, og er kommet i minus. Vi må derfor regne med ytterligere økning av fyringstillegget for å komme i balanse.

Utvidelse av leiligheter

Borettslaget har utarbeidet en kontrakt for alle som utvider leiligheten, samt retningslinjer for hvordan utvidelse skal gjennomføres. OBOS har gjort en juridisk gjennomgang i 2022. Styret venter foreløpig med å godkjenne flere utvidelser til saken har vært oppe på generalforsamlingen.

Utbyggingsplaner i Strømsdalen

Det har skjedd lite fra Arealos side vedrørende utbyggingsplanene.

Andre styresaker

- skikkelig sykkelparkering ved alle oppganger vil bli tatt opp igjen senere



- rens av tegltak på trehusbebyggelsen er ikke nødvendig foreløpig

Godtgjørelser og utbetalinger til styret og beboere

Styrets medlemmer og varamedlemmer kan få refundert inntil kr 300 per måned enten til dekning av ekstra hastighet for bredbånd eller til telefonutgifter. I tillegg til styrehonoraret får styremedlemmer og andre beboere som utfører vaktmester- og vedlikeholdsoppgaver i borettslaget ut over det som kan regnes som vanlig dagnadsinnsats, godtgjort med en lav timelønn.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

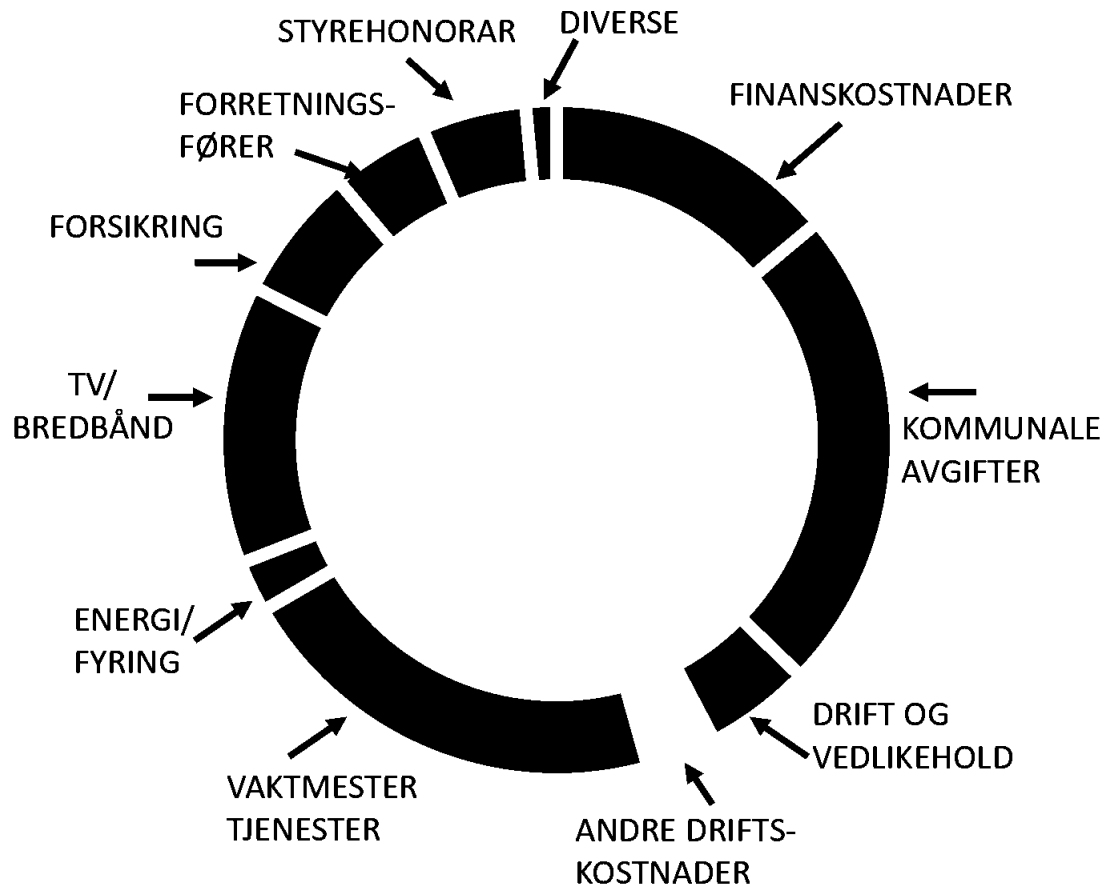
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Faktisk resultat etter hensyntatt avdrag utgjør kr 1 400 164.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 924 248 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Strøm Borettslag.

Lån

Vestre Strøm Borettslag har lån i Eika og Husbanken.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023 med unntak av brenseltillegget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 212 Årsrapport til styret 2022/23 av 40 212 Årsrapport til styret 2022/23 av 40 212 Årsrapport til styret 2022/23 av 40



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

| DISPONIBLE MIDLER | | | | | |
|--|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Note | Regnskap | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 5 113 131 | 3 522 277 | 5 113 131 | 5 449 177 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 352 694 | 3 906 996 | 4 294 000 | 2 818 774 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 17 | 31 069 | 31 069 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 17 | -1 094 188 | -310 688 | 0 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | | 31 000 | 57 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -1 952 530 | -2 078 522 | -2 086 000 | -1 927 000 |
| Red. annen langs. gjeld | | -32 000 | -15 000 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 336 045 | 1 590 855 | 2 208 000 | 891 774 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 5 449 176 | 5 113 131 | 7 321 131 | 6 340 951 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 6 122 894 | 5 909 705 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -673 718 | -796 574 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 5 449 176 | 5 113 131 | | |

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

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 062 742 | 8 991 180 | 9 091 000 | 9 236 000 |
| Garasjer | 10 | 99 121 | 92 736 | 0 | 101 736 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 106 907 | 8 567 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 181 092 | 50 783 | 45 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 9 449 862 | 9 143 266 | 9 136 000 | 9 337 736 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -39 337 | -100 279 | -34 000 | -39 337 |
| Styrehonorar | 5 | -263 000 | -239 000 | -263 000 | -263 000 |
| Avskrivninger | 17 | -31 069 | -31 069 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 000 | -14 788 | -8 000 | -15 793 |
| Forretningsførerhonorar | | -232 578 | -226 020 | -232 000 | -244 206 |
| Konsulenthonorar | 7 | -35 271 | -63 068 | -30 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 268 198 | -797 204 | -815 000 | -1 924 248 |
| Forsikringer | | -335 093 | -315 550 | -335 000 | -369 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 220 621 | -1 268 396 | -1 270 000 | -1 396 000 |
| Garasjer | 10 | -19 987 | -43 559 | -100 000 | -100 000 |
| Energi/fyring | 11 | -796 786 | -699 935 | -700 000 | -864 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -700 306 | -639 068 | -642 000 | -750 870 |
| Andre driftskostnader | 12 | -455 119 | -323 381 | -423 000 | -437 508 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 408 363 | -4 761 317 | -4 852 000 | -6 498 962 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 041 499 | 4 381 949 | 4 284 000 | 2 838 774 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 40 037 | 10 391 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 14 | -728 841 | -485 344 | 0 | -90 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -688 804 | -474 953 | 10 000 | -80 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 352 694 | 3 906 996 | 4 294 000 | 2 758 774 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 3 352 694 | 3 906 996 | | |

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

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 15 | 39 812 988 | 39 812 988 |
| Tomt | | 183 000 | 183 000 |
| Andre varige driftsmidler | 17 | 1 342 738 | 279 619 |
| Langsiktige fordringer | 18 | 5 000 | 5 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 41 343 726 | 40 280 608 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 6 953 | 16 818 |
| Kundefordringer | | 138 706 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 201 978 | 170 473 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 6 607 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 469 005 | 1 443 591 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 5 605 | 5 605 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 052 029 | 4 018 384 |
| Innestående i andre banker | | 248 619 | 248 227 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 122 894 | 5 909 705 |
| SUM EIENDELER | | 47 466 621 | 46 190 312 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 149 * 100 | | 14 900 | 14 900 |
| Opptjent egenkapital | | 16 465 155 | 13 112 461 |
| SUM EGENKAPITAL | | 16 480 055 | 13 127 361 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 28 766 448 | 30 718 978 |
| Borettsinnskudd | 20 | 1 169 400 | 1 169 400 |
| Annen langsiktig gjeld | | 377 000 | 378 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 30 312 848 | 32 266 378 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 155 861 | 164 889 |
| Leverandørgjeld | | 297 462 | 360 605 |



| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 527 |
| Påløpte renter | | 17 237 | 8 902 |
| Påløpte avdrag | | 203 228 | 245 736 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | -70 | 15 915 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 673 718 | 796 574 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 47 466 621 | 46 190 312 |
| | | | |
| Pantstillelse | 22 | 58 849 400 | 58 849 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Rælingen, 09.03.2023
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Steinar Olsen /s/ Norodd Hagenson /s/ Bent Van Vuuren /s/

Geir Kristian Johannessen /s/ Anne Tollerud /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 8 329 392 |
| Oppvarming | 547 698 |
| Trappevask | 170 976 |
| Nedbetaling | 14 676 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 062 742 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Parkering | 125 |
| Automatpenger, vaskeri | 12 886 |
| Innbetalinger fra beboere i forbindelse med brannsikringsprosjekt | 168 035 |
| Regnskapskorrigeringer | 46 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 181 092 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Fri bil, tlf etc. | -15 984 |
| Naturalytelser speilkonto | 15 984 |
| Arbeidsgiveravgift | -39 337 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -39 337 |

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 2021/2022, og er på kr 263 000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 6 138, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -17 250 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 021 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -35 271 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -16 499 |
| Drift/vedlikehold VVS | -93 551 |
| Drift/vedlikehold elektro | -18 907 |



| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 002 100 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -28 433 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -74 873 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -26 982 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| Kostnader dugnader | -852 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 268 198 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Kommunale avgifter | -1 220 621 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 220 621 |

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Garasjeleie | 99 121 |
| SUM INNETEKTER GARASJER | 99 121 |

KOSTNADER GARASJER

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Forsikring | -1 234 |
| Strøm | -18 753 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | -19 987 |

| | |
|---------------------|---------------|
| SUM GARASJER | 79 134 |
|---------------------|---------------|

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -128 598 |
| Fjernvarme | -668 188 |
| SUM ENERGI / FYRING | -796 786 |

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------|----------|
| Lokalleie | -6 000 |
| Container | -46 005 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 188 |
| Driftsmateriell | -20 381 |
| Lyspærer og sikringer | -171 |
| Vaktmestertjenester | -94 611 |
| Renhold ved firmaer | -185 112 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Andre fremmede tjenester | -4 481 |
| Kontor- og datarekvisita | -19 304 |
| Trykksaker | -8 212 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 138 |
| Andre kontorkostnader | -5 685 |
| Telefon/bredbånd | -22 500 |
| Telefon, annet | -8 418 |
| Porto | -5 920 |
| Gaver | -1 336 |
| Bank- og kortgebyr | -5 150 |
| Velferdskostnader | -1 508 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -455 119 |

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 137 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 33 645 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 255 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 40 037 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -650 217 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -31 218 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -47 340 |
| Renter på leverandørgjeld | -66 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -728 841 |

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt.

Gnr.106/bnr.11 M. flere

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

NOTE: 16**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Depositum garasjer | -377 000 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -377 000 |

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2021 | 310 688 | |
| Avskrevet tidligere | -31 069 | |
| Avskrevet i år | -31 069 | 248 550 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2022 | 1 094 188 | |
| | | 1 094 188 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 342 738 |

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

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 40 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2010 | -28 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 5 143 725 | |
| Nedbetalt i år | 504 302 | -23 051 973 |

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2000 | -14 060 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 11 153 330 | |
| Nedbetalt i år | 743 076 | -2 163 594 |

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

| | | |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2002 | -14 400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 10 143 967 | |
| Nedbetalt i år | 705 152 | -3 550 881 |

| | | |
|------------------------------------|--|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -28 766 448 |
|------------------------------------|--|--------------------|

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1961 | -1 177 400 |
| Korrigert 2013 | 1 119 411 |
| Korrigert 2013 | 8 000 |
| Tilleggsinnbetalt 2013 | -1 119 411 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -1 169 400 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Feriepenger | 0 |
| Gebyrer | 70 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | 70 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 1 169 400 |
| Pantelån | 28 766 448 |
| Påløpte avdrag | 203 228 |
| TOTALT | 30 139 076 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4763140. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|---------|--|
| 2023 | Seks nye parkeringsplasser anlagt ved Solvegen 14 B |
| 2023 | Tre parkeringsplasser anlagt ved Linjevegen 16 B, til erstatning for plasser som gikk tapt på grunn av søppelbrønn |
| 2022-23 | Søppelbrønner anlagt |
| 2022 | Drenering ved Linjevegen 8 |
| 2022 | Fyrrom oppgradert |
| 2021 | Montering av snøfangere på baksiden av blokkene i Solvegen |
| 2021 | Etablering av 11 ladeplasser for elbil |
| 2019 | Utskifting av inngangsdører i firemannsboligene |
| 2019 | Utskifting av utebelysning ved firemannsboligene |
| 2019 | Utskifting av belysning i oppgangene i blokkene og firemannsboligene |
| 2019 | Utskifting av porttelefonanleggene i blokkene og firemannsboligene |
| 2017 | Brannsikring av kjelleren i rekkehusene og alle utvidede andeler i firemannsboligene. |
| 2017 | Oppgradering av alle uoffisielle kjellerstuer til rom til varig opphold vha rømningsvinduer. |
| 2017 | Nye røykvarslere og pulverapparater i alle leiligheter. |
| 2016 | Nye strømmålere i alle leiligheter og fellesanlegg. |
| 2016 | Brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer i blokkene. |
| 2016 | Gjerde ved parkeringsplassene langs yttersiden av Solvegen. |
| 2016 | Grensesteiner lagt ned i ny eiendomsgrense mellom kommunale veier og borettslagets parkeringsplasser. |
| 2015-16 | Trehusbebyggelsen malt, og mye ytterpanel skiftet. |
| 2015-16 | Kabelnettet oppgradert: Skifte av sentralt utstyr, delvis nytt kabelnett. Luftstrekk mellom Solvegen og Linjevegen gravd ned i bakken. |
| 2015 | Alle pipehatter i rekkehusene og de fleste i firemannsboligene skiftet. |
| 2014 | Overspenningsvern – grovvern – installert på alle strøminntak. |
| 2014 | Utbedring av betongdekkene i verandagolvene i blokkene |
| 2014 | Utbedring av alle piper til forskriftsmessig stand. |
| 2012 | Riving av det gamle butikklokalet og ombygging til en ny leilighet. |
| 2005-14 | Oppussing av alle oppgangene. |
| 2011 | Sanering av oljetanker og oljefyrer. |



- 2011 Nye avløpsrør fra Ringvegen 9 og Linjevegen 14- 18 er tilkoblet ny kommunal avløpsledning.
- 2011 Lekeplassen er utvidet med nytt klatrestativ og større lekematte.
- 2006-11 Utskifting av ca. 700 vinduer og verandadører.
- 2010 Installering av vannmålere.
- 2010 Borettslaget koblet seg til fjernvarmenettet til Akershus Fjernvarme.
- 2009-12 Utskiftinger av rør og oppgradering av veianleggene i regi av kommunen.
- 2009 Det ble satt opp informasjonstavler.
- 2008 Total fornyelse av lekeplassen og lekeapparater.
- 2008 Oppganger i blokkene er pusset opp.
- 2008 Trinn III og siste etappe med maling av trehusene ble gjennomført.
- 2008 Alle kjellervinduer i trehusene er skiftet.
- 2008 Nye postkasser er montert i blokkene.
- 2008 For å få bukt med økende fuktproblemer i kjellerne i mange av firemannsboligene, er det gjennomført en del drenering. Videre er ulike avfuktingssystemer utprøvd i kjellere, og Tørt Bygg-anlegg er montert i de seks mest utsatte kjellerne.
- 2006-07 Våtromsrehabilitering: Vann- og avløpsrør og badene er skiftet ut i hele borettslaget.
- 2006 Nye snøfangere i to rekker montert på blokkene.

Vedlikeholds plan

Artikler

<https://norian.no/vedlikehold-i-sameier-og-borettslag-hvor-skal-vi-begynne/>

<https://www.boligbibelen.no/boligguiden/er-dere-forberedt-pa-fremtidig-vedlikehold-i-boligselskapet/>

<https://velstyrt.no/slik-lager-du-en-vedlikeholdsplan/>

<https://blogg.vb.no/proff/borettslag-og-sameier-styret-ma-ha-kontroll-pa-byggets-tilstand>

<https://velstyrt.no/a-ikke-gjore-dette-kan-bli-dyrt/>

Tidligere argumenter:

“Vi har god kontroll på det som er gjort”

Dette er veldig bra, men betyr veldig lite – er samme som værutsikten på NRK skal fortelle deg, det var sol i går, derfor bør du gå med shorts i morgen.

Styret og borettslaget må ha kontroll på hva som skal gjøres neste uke, måned og år. Slik det kan planlegges med økonomi, prosesser, innhenting av tilbud.

Dette er et eksempel.

Vi har balkongen som eksempel nå. Takpappen er langt over levetid, den er planlagt byttet. Veldig bra. Men hva er tilstanden på resten av balkongen når takpappen har gått over levetiden sin, og antakelig ikke har hatt korrekt funksjon de siste årene. Er det medvirkende årsak til flere balkonger synker, andre løsner fra husveggen. Har andre elementer rundt balkongene tatt skade fordi takpappen ikke var på en vedlikeholdsplan og byttet til rett tid?

Dette er et eksempel.

Når alt stiger i pris og kun blir dyre og dyre, vil en vedlikeholdsplan hjelpe som økonomisk veiviser for styret, slik de kan planlegge oppgaver og gjøre det så økonomisk mulig for alle. Har vi 2-3 oppgaver som krever samme maskiner, samme håndverker, skal utføres i samme bygninger.

Det åpner for muligheter for å gjøre det samtidig, få bedre total pris på hele oppgaven, mindre støy og sjenanse for alle beboere.

Frem for 3 tilbud, alle med oppstarts kostand og støy for beboere 3 ganger.

Forslag til vedtak.

Vedlikeholdsplan opprettes, slik styret har et ekstra verktøy til å bestyre felleskapets penge og boligmasse.

Viktig info til alle beboere.

Forteller vedlikeholdsplanen at tak på blokkene har levetid frem til 2035, betyr dette styret må ha planlagt økonomisk for dette i årene i forkant. IKKE at det MÅ byttes i 2035. Men det skal gjøres tiltak og ettersyn, slik levetiden kan forlenges før det evt. byttes.

Forventet levertid på et produkt betyr ikke det går i stykker den dagen.



Tilleggs info til det nye styret.

Før dette «vurderes» for dyrt å gjøre, hent inn tilbud fra flere profesjonelle aktører. Samt vurder hva der er billigst av løsningene her unner.

1. Bytte tak og taksten i henhold til levetid og vurderinger rundt denne perioden.
2. Bytte tak, taksten, støttestruktur og utbedre vannskader 4 år senere. Fordi ingen hadde kontroll på når taket tog kvelden.

Min vurdering uten fagkompetanse, løsning 1 + kostanden for en vedlikeholdsplan er mange gange billigere end løsning 2.

Velstyret.no har en gratis utgave, kan fungere som inspirasjon til det nye styre.

<https://velstyrt.no/velstyrtpplanen/>





STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 212 **Selskapsnavn:** Vestre Strøm Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____







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.