



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 197 355	1 032 081
Sum inntekter		1 197 355	1 032 081
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 749	19 291
Annen driftskostnad		6 358 433	1 055 435
Sum kostnader		6 442 642	1 171 711
Driftsresultat		-5 245 287	-139 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 831	11 910
Sum finansinntekter		13 831	11 910
Annen finanskostnad		89 639	11 286
Sum finanskostnader		89 639	11 286
Netto finans		-75 808	624
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 321 095	-139 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 321 095	-139 006
Årsresultat		-5 321 095	-139 006
Totalresultat		-5 321 095	-139 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 321 095	-139 006
Sum overføringer og disponeringer		-5 321 095	-139 006



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		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 197	22 946
Sum varige driftsmidler		886 506	902 255
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		886 506	902 255
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 461	-22 274
Andre fordringer		117 247	132 669
Sum fordringer		128 708	110 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 140	59 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 140	59 407
Sum omløpsmidler		650 848	169 802
SUM EIENDELER		1 537 354	1 072 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			217 466
Udekket tap		5 103 630	
Sum opptjent egenkapital		-5 103 630	217 466
Sum egenkapital		-5 099 830	221 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 402 029	564 588
Øvrig langsiktig gjeld		233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld		5 635 289	797 848
Sum langsiktig gjeld		5 635 289	797 848
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 243	60
Leverandørgjeld		125 795	8 552
Skyldige offentlige avgifter			12 025
Annen kortsiktig gjeld		874 857	32 307
Sum kortsiktig gjeld		1 001 895	52 943
Sum gjeld		6 637 184	850 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 537 354	1 072 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467676

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 197 355	1 032 081
Sum inntekter		1 197 355	1 032 081
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 749	19 291
Annen driftskostnad		6 358 433	1 055 435
Sum kostnader		6 442 642	1 171 711
Driftsresultat		-5 245 287	-139 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 831	11 910
Sum finansinntekter		13 831	11 910
Annen finanskostnad		89 639	11 286
Sum finanskostnader		89 639	11 286
Netto finans		-75 808	624
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 321 095	-139 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 321 095	-139 006
Årsresultat		-5 321 095	-139 006
Totalresultat		-5 321 095	-139 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 321 095	-139 006
Sum overføringer og disponeringer		-5 321 095	-139 006



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 197	22 946
Sum varige driftsmidler		886 506	902 255
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		886 506	902 255
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 461	-22 274
Andre fordringer		117 247	132 669
Sum fordringer		128 708	110 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 140	59 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 140	59 407
Sum omløpsmidler		650 848	169 802
SUM EIENDELER		1 537 354	1 072 057
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800



Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		217 466
Udekket tap	5 103 630	
Sum opptjent egenkapital	-5 103 630	217 466
Sum egenkapital	-5 099 830	221 266
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 402 029	564 588
Øvrig langsiktig gjeld	233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld	5 635 289	797 848
Sum langsiktig gjeld	5 635 289	797 848
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 243	60
Leverandørgjeld	125 795	8 552
Skyldige offentlige avgifter		12 025
Annen kortsiktig gjeld	874 857	32 307
Sum kortsiktig gjeld	1 001 895	52 943
Sum gjeld	6 637 184	850 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 537 354	1 072 057



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 2023

Vinderenbekken Borettslag

3. mai 2023

Selskapsnummer: 5825





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.

Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 18:00, Vinderen seniorsenter.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Digitalt allmøte på zoom
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vinderenbekken Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (5825).pdf

Sak 3

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 4

Digitalt allmøte på zoom

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Når årsmøtet avholdes digitalt er det lite rom for diskusjon av sakene. Grunnet dette ønsker styret å lage et tillegg til vedtektene som gjør det obligatorisk med et digitalt allmøte på (Zoom, Teams) 1-2 uker før det digitale årsmøtet starter.

Forslag til vedtak

Dersom årsmøtet avholdes digitalt skal styret i forkant gjennomføre et digitalt allmøte på zoom el. teams hvor sakene presenteres og diskuteres. Diskusjonsmøtet bør legges så nært inn til årsmøtet som mulig, helst innenfor en uke og ikke mer enn to

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane Bjerknes Soløy
- Elisa Salemink

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Peder Amundrød
- Sivert J Solli

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Mariken Nilaya Moxness
- Torstein Brun Norbye



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Murray	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Anniken Bratlie	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Ane Larsen	Rasmus Winderens Vei 37
Styremedlem	Emily Blair Livesay	Rasmus Winderens Vei 35
Styremedlem	Marek Kamil Makulec	Rasmus Winderens Vei 31
Varamedlem	Jan Peder Amundrød	Rasmus Winderens Vei 33
Varamedlem	Atle Refsdal	Rasmus Winderens Vei 33

Valgkomiteen

Torstein Brun Norbye	Rasmus Winderens Vei 31
Torill Skulstad	Rasmus Winderens Vei 33

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no) eller på e-post vinderenbekken@styrerrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden 2022/2023 ble det avholdt syv ordinære styremøter og ett regnskapsmøte. Det har vært seks leilighetsoverdragelser i 2022/2023, siden forrige generalforsamling. Det er ingen leiligheter som nå ligger ute for salg. To leiligheter leies ut på lovlig fremleie godkjent av styret. 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. I tillegg ble det på sensommeren fjernet en stor haug med hageavfall på blokkas nordside. 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, vask av trappeoppganger og vaskekjeller hver 14. dag fra Maria Krzemienlecka-Kolano.

Plenklipping ble i 2022 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 løpet av sommeren og høsten 2022 ble det gjennomført rehabilitering av blokkas fasade, balkonger og skillevegger samt bytte av vinduer og terrassedører.

Det har i 2023 vært avholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt å øke lånet med kr 500.000 som følge av ekstra kostnader knyttet til rehabiliteringsprosjektet.

Styret har i 2022 innført delvis digital booking av vaskemaskiner og tørketrommel. Tilbakemeldingen på denne ordningen har vært utelukkende positive.

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 trappeoppganger er ryddige og framkommelige.

Husleie har økt med 15% og garasjeleie med 6,5% pr. mnd. f.o.m. 01.01.2023. Dette er i tråd med den generelle prisstigningen og som følge av stigende rentekostnader.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasaderehabilitering.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler per 31.12.2022 var på kr - 351 047.



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 budsjettetert for normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og 6,5 % økning av garasjeleie fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vinderenbekken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vinderenbekken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSVTG-KCOB-ELWOE-5N133-WPBP8-YFQ51



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 12:57:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SSVTG-ICQOB-ELWQE-5N133-WPBP8-YFQ51

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).

Vedlegg 1

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 til styret 2022 (9825).pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		116 859	99 831	116 859	-351 047
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 321 095	-139 006	73 040	145 040
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 749	19 291	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		5 000 000	592 892	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-162 559	-456 149	-133 000	-231 823
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-467 905	17 028	-59 960	-86 783
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-351 047	116 859	56 899	-437 830
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		650 848	169 802		
Kortsiktig gjeld		-1 001 895	-52 943		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-351 047	116 859		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 179 364	997 942	1 058 000	1 500 000
Andre inntekter	3	17 991	34 139	0	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 197 355	1 032 081	1 058 000	1 512 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-11 985	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-15 749	-19 291	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 587	-10 465	-8 500	-11 500
Andre honorarer		0	-25 000	0	-17 500
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-15 975	-4 985	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-5 504 723	-232 930	-149 000	-105 000
Forsikringer		-123 093	-101 387	-119 000	-135 500
Kommunale avgifter	9	-219 161	-207 204	-214 500	-252 000
Energi/fyring	10	-47 927	-34 519	-25 000	-46 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 684	-221 785	-180 000	-236 000
Andre driftskostnader	11	-118 807	-154 235	-109 500	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 442 642	-1 171 711	-971 960	-1 111 960
DRIFTSRESULTAT		-5 245 287	-139 630	86 040	400 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 831	11 910	0	0
Finanskostnader	13	-89 639	-11 286	-13 000	-255 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 808	624	-13 000	-255 000
ÅRSRESULTAT		-5 321 095	-139 006	73 040	145 040
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-217 465	-139 006		
Udekket tap		-5 103 630	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	15	7 197	22 946
SUM ANLEGGSMIDLER		886 506	902 255
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		11 461	3 982
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		117 247	106 343
Driftskonto OBOS-banken		499 296	36 027
Driftskonto OBOS-banken II		7 839	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	8 500
Sparekonto OBOS-banken		15 005	14 880
SUM OMLØPSMIDLER		650 848	169 802
SUM EIENDELER		1 537 354	1 072 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		0	217 466
Udekket tap	16	-5 103 630	0
SUM EGENKAPITAL		-5 099 830	221 266
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 402 029	564 588
Borettsinnskudd	18	233 260	233 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 635 289	797 848
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 930	26 326
Leverandørgjeld		125 795	8 552
Skyldige offentlige avgifter		0	12 025
Påløpte renter		1 243	60
Annen kortsiktig gjeld	19	842 927	5 981

Vedlegg 1

15 av 24

Årsrapport til styrerommet.no (5825).pdf



SUM KORTSIKTIG GJELD		1 001 895	52 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 537 354	1 072 057
Pantstillelse	20	6 036 360	833 260
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023

Styret i Vinderenbekken Borettslag

Kristian Murray/s/

Emily Blair Livesay/s/

Ane Larsen/s/

Marek Kamil Makulec/s/

Anniken Bratlie/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 127 784
Garasje	48 860
Eiendomsskatt	2 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 179 364

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	5 761
Avklaring forkjøpsrett	12 230
SUM ANDRE INNTEKTER	17 991

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 587.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 815
Ferdigattest, Plan- og bygningsetaten	-1 160
SUM KONSULENTHONORAR	-15 975

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse	283 834
Thorendahl AS, fasaderehabilitering	4 963 100
Thorendahl AS, tilleggsarbeider fasaderehabilitering	210 083
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 457 017
Drift/vedlikehold bygninger	-1 104



Drift/vedlikehold elektro	-4 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 072
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 410
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 280
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 504 723

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 728
Vann- og avløpsavgift	-146 486
Renovasjonsavgift	-69 946
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-219 161

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 927
SUM ENERGI / FYRING	-47 927

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 374
Annen leiekostnad	-16 721
Renhold ved firmaer	-36 750
Snørydding	-37 714
Andre fremmede tjenester	-630
Trykksaker	-333
Andre kontorkostnader	-5 028
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-1 978
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 807

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 999
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125
Renter bank	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 521
SUM FINANSINNTEKTER	13 831

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-89 639
SUM FINANSKOSTNADER	-89 639

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1963	879 309
SUM BYGNINGER	879 309

Tomten er festet. Festeavtalen utløper i 2038.

Gnr.42/bnr.104

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2007	30 960	
Avskrevet tidligere	-30 959	
		1

Vaskemaskin

Tilgang 2017	42 500	
Avskrevet tidligere	-37 541	
	-4 958	1

Tørketrommel

Tilgang 2018	53 957	
Avskrevet tidligere	-35 971	
	-10 791	

7 195

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	7 197
--------------------------------	--------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 749
--------------------------------	----------------

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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**

OBBK01

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,2 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021 -592 892

Nedbetalt tidligere 28 304

Nedbetalt i år 112 874

-451 714

Obos-Banken AS

OBOS01

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,2 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -5 000 000

Nedbetalt i år 49 685

-4 950 315

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 402 029****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -233 260

SUM BORETTSINNSKUDD -233 260**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr -70

Annen kortsiktig gjeld -842 857

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -842 927**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 233 260

Pantelån 5 635 289

TOTALT 5 868 549

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

Bygninger 879 309

TOTALT 879 309



NOTE: 21

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Tiltakene for å gi positive disponible midler er økning av felleskostnadene med 15 % og garasjeleie med 6,5 % fra 01.01.2023, samt også å ta opp et nytt lån på kr 500 000. Disse tiltakene er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



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. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 5825 **Selskapsnavn:** Vinderenbekken 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.