



Årsmøte 2022

Brl Winsnestunet

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Brl Winsnestunet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3440>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres til styret innen fristen 12. mai klokka 09.00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Vedtektsendring: endring av antall varamedlemmer
8. Økning styrehonorar
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Winsnestunet

Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra Obos er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrin Kvilstad og Per Egil Grøtting er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra annen egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Vedtektsendring: endring av antall varamedlemmer

Forslag fremmet av:

Terje Fredriksen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Antall varamedlemmer i styret reduseres fra 3 til 1 person. Det blir sjeldent eller aldri behov for varamedlem og ett varamedlem ansees som tilstrekkelig.

Borettslagets vedtekter punkt 8 8-1 Styret (1) endres fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter punkt 8 8-1 Styret (1) endres til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Økning styrehonorar

Forslag fremmet av:

Andreas V. Rasmussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre et styrehonorar som både er rettferdig, forutsigbart og reflekterer prisvekst ellers, bør styrehonoraret til enhver tid justeres tilsvarende sats som Obos bruker i sine årlige prisjusteringer og grunnlag for budsjett for forretningsførerhonoraret.

For neste år settes i utgangspunktet honoraret til kr 51 250 pluss prisvekst. Det bør selvsagt også gjøres en årlig vurdering av forhold som må tas hensyn til fremtidige fastsettelse.

Styrets innstilling

Styret anser 2,5% årlig økning i styrehonorar som fornuftig basert på prisvekst.

Forslag til vedtak

Prisvekst ihht budsjettforutsetning, 2,5 %: 1 250,-

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Vevle

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Berg Freysdottir

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Terje Engebretsen Fredriksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Aarsheim
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Engebretsen Fredriksen	Hanna Winsnes Gate 38
Styremedlem	Aina Aarsheim	Hanna Winsnes Gate 26
Styremedlem	Rune Bjelland	Hanna Winsnes Gate 44
Varamedlem	Trude Andersen	Hanna Winsnes Gate 46
Varamedlem	Leif Magne Haga	Hanna Winsnes Gate 62
Varamedlem	Daniel Tysdal	Hanna Winsnes Gate 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Engebretsen Fredriksen Hanna Winsnes Gate 38

Varadelegert

Aina Aarsheim Hanna Winsnes Gate 26

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Brl Winsnestunet

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Brl Winsnestunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984889569, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Hanna Winsnesgt. 26-64

Gårds- og bruksnummer:

17 2565

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

Brl Winsnestunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Styret har i 2021 fått utført fasadevask, delvis utbytte av kledning og maling av fasade og carporter. Det er avholdt 2 dugnader i 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 803 767.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 936 271.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 139 347 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 507 369 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 232 000.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

I posten er det budsjettet med kr 163 311.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er beregnet til kr 53 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Winsnestunet.

Lån

Brl Winsnestunet har lån i OBOS Banken og i Husbanken.

HUS601, annuitet med halvårlig forfall, 0,89 flytende rente.

OBBK01, annuitet med månedlig forfall, 2,45 flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

I posten er det beregnet kr 59 000 for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8 % fra 01.01.2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Winsnestunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Winsnestunets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET WINSNESTUNET
ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 134 403	939 074	1 134 403	507 369
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 139 347	219 345	-802 905	77 702
Tillegg for nye langsiktige lån	16	550 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-37 687	-24 016	-25 000	-75 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-627 034	195 329	-827 905	2 702
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		507 369	1 134 403	306 498	510 071
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		551 614	1 224 893		
Kortsiktig gjeld		-44 245	-90 490		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		507 369	1 134 403		



BORETTSLAGET WINSNESTUNET
ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		28 039	29 776	28 020	27 864
Innkrevde felleskostnader	2	775 728	775 728	775 980	837 136
SUM DRIFTSINNEKTER		803 767	805 504	804 000	865 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 625	-3 875	-5 500	-5 700
Forretningsførerhonorar		-57 515	-56 115	-57 798	-59 000
Konsulenthonorar	6	-218 044	-47 541	-45 000	-45 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-1 257 283	-88 229	-1 102 000	-232 000
Forsikringer		-48 441	-46 954	-51 649	-53 300
Kommunale avgifter	8	-158 566	-117 771	-123 375	-163 311
Energi/fyring		-6 765	-5 731	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 759	-119 761	-123 353	-119 757
Andre driftskostnader	9	-4 223	-38 721	-27 180	-27 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 936 271	-583 747	-1 603 905	-773 298
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 132 504	221 757	-799 905	91 702
DRIFTSRESULTAT		-1 132 504	221 757	-799 905	91 702
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 198	3 348	0	0
Finanskostnader	11	-8 041	-5 760	-3 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 843	-2 412	-3 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		-1 139 347	219 345	-802 905	77 702
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	219 345		
Fra annen egenkapital		-1 139 347	0		

BORETTSLAGET WINSNESTUNET
ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 831 248	14 831 248
Tomt		1 400 000	1 400 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		16 231 249	16 231 249
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	48 441
Andre kortsiktige fordringer	14	15	118
Driftskonto OBOS-banken		215 698	491 631
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		325 901	674 703
SUM OMLØPSMIDLER		551 614	1 224 893
SUM EIENDELER		16 782 863	17 456 142
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	12 953 818	14 093 165
SUM EGENKAPITAL		12 955 818	14 095 165
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	856 800	344 487
Borettsinnskudd	17	2 926 000	2 926 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 782 800	3 270 487
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 496	71 469
Påløpte renter		1 345	1 972
Påløpte avdrag		12 703	12 543
Annen kortsiktig gjeld	18	5 700	4 505
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 245	90 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 782 863	17 456 142
Pantstillelse	19	17 150 000	16 600 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.03.2022
Styret i Borettslaget Winsnestunet

Terje E. Fredriksen /s/

Aina Aarsheim /s/

Rune Bjelland /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 KLASIFISERING 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	763 728
Dugnad	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	27 957
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	82
Overført til kapitalkostnader	-28 039

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	775 728
--------------------------------------	----------------

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-203 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 919
SUM KONSULENTHONORAR	-218 044

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 007 245
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 435
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-146 875
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 257 283

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-37 556
Vann- og avløpsavgift	-19 924
Avløpsavgift	-33 637
Feieavgift	-788
Renovasjonsavgift	-66 662
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 566

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-540
--------------------------	------

Trykksaker	-284
Andre kontorkostnader	-1 008
Porto	-315
Bank- og kortgebyr	-2 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 223

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 198
SUM FINANSINNTEKTER	1 198

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 748
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 156
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 137
SUM FINANSKOSTNADER	-8 041

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2003	14 831 248
SUM BYGNINGER	14 831 248

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.17/bnr.2565

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2013	17 488	
Avskrevet tidligere	-17 487	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	15
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 104 484
Egenkapital fra IN tidligere	10 988 964
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-8 139 630

SUM ANNEN EGENKAPITAL**12 953 818**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-550 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 396	
		-537 604

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12.21 var 0,72%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2004	-12 220 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	886 549	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	25 291	
Nedbetalt tidligere, IN	10 988 964	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-319 196

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN**-856 800**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-2 926 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -2 926 000**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnad	-5 700
--------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 700**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 926 000
Pantelån	856 800

Påløpte avdrag	12 703
Beregnete IN-forpliktelser	2 849 334
TOTALT	6 644 837

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 831 248
Tomt	1 400 000
TOTALT	16 231 248

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: winsnestunet@styrerrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har egen parkeringsplass i carport.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562370. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07 (gjelder Husbanken)** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 9.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.05.22

Selskapsnummer: 3440 **Selskapsnavn:** Brl Winsnestunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Marianne Kambo fra Obos er valgt.

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Kathrin Kvilstad og Per Egil Grøtting er valgt.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra annen egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring: endring av antall varamedlemmer

Borettslagets vedtekter punkt 8 8-1 Styret (1) endres til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

For

Mot

Sak 8 Økning styrehonorar

Prisvekst ihht budsjettforutsetning, 2,5 %: 1 250,-

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Astrid Vevle

Styremedlem (1 skal velges)

Helene Berg Freysdottir

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

Terje Engebretsen Fredriksen

Varamedlem (1 skal velges)

Aina Aarsheim

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.