



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 355 321  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VINJETUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Øko-Drift AS  
Dikeveien 32  
1661 ROLVSØY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988355321

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 843 040	1 808 850
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 843 040</b>	<b>1 808 850</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			38 833
Annen driftskostnad		1 851 936	1 514 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 851 936</b>	<b>1 553 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 896</b>	<b>255 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 005	6 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 005</b>	<b>6 857</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 005</b>	<b>6 857</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 109	262 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 400	31 814
Andre fordringer		306 028	299 929
Sum fordringer		310 428	331 743
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		830 463	691 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		830 463	691 674
Sum omløpsmidler		1 140 890	1 023 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 140 890</b>	<b>1 023 417</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		876 905	864 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>876 905</b>	<b>864 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>876 905</b>	<b>864 795</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		90 000	90 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		164 131	62 591
Annen kortsiktig gjeld		9 855	6 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 986</b>	<b>68 621</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>263 986</b>	<b>158 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 140 890</b>	<b>1 023 417</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374120

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 355 321  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VINJETUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Øko-Drift AS  
Dikeveien 32  
1661 ROLVSØY

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 988 355 321  
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 843 040	1 808 850
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 843 040</b>	<b>1 808 850</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			38 833
Annen driftskostnad		1 851 936	1 514 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 851 936</b>	<b>1 553 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 896</b>	<b>255 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 005	6 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 005</b>	<b>6 857</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 005</b>	<b>6 857</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 109	262 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>



Organisasjonsnr: 988 355 321  
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 400	31 814
Andre fordringer		306 028	299 929
Sum fordringer		310 428	331 743
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		830 463	691 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		830 463	691 674
Sum omløpsmidler		1 140 890	1 023 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 140 890</b>	<b>1 023 417</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		876 905	864 795
Sum opptjent egenkapital		876 905	864 795



Sum egenkapital	876 905	864 795
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	90 000	90 000
Sum annen langsiktig gjeld	90 000	90 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	164 131	62 591
Annen kortsiktig gjeld	9 855	6 031
Sum kortsiktig gjeld	173 986	68 621
<b>Sum gjeld</b>	<b>263 986</b>	<b>158 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 140 890</b>	<b>1 023 417</b>



Organisasjonsnr: 988 355 321  
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 547

VINJETUNET BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i VINJETUNET BOLIGSAMEIE

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:

25. mars 2025 kl. 18:00, FIF-huset, Åsebråtveien 42, 1605 Fredrikstad.

### 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.

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. Skifte av inngangsdører i boligsameiet.
8. Skifte av rekkverksplatene på svalgangene.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VINJETUNET BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

### Styrets innstilling

Det foreslås at OBOS fører protokollen og at det velges 2 protokollvitner på årsmøtet

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Styrets oppsummering av styreperioden mars 2024 til mars 2025.pdf
2. Revisjonsberetning for Vinjetunet Boligsameie -2024.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 35 000,-



Sak 7

## Skifte av inngangsdører i boligsameiet.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Skifte av inngangsdører i boligsameiet.  
Innmeldt av Tommy R Olsen

Det er gjort noen innledende undersøkelser for å kartlegge kostnader og konsekvenser av å skifte inngangsdør.

Bakgrunnen for saken er at mange opplever at døra endrer fasong når årstidene og vær/klima endrer seg. Det har sannsynligvis å gjøre med at dørene ikke er særlig formstabile.

Det er ønskelig at saken tas inn som en prioritert sak i vedlikeholdsplanen og at det kommende styre jobber videre med hvordan dette kan gjennomføres praktisk og økonomisk.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å utrede skifte av dører og utarbeide noen alternativer

Sak 8

## Skifte av rekkverksplatene på svalgangene.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Skifte av rekkverksplatene på svalgangene.  
Innmeldt av Tommy R Olsen

Rekkverksplatene på svalgangene er ikke særlig pene lenger. Etter å ha forespurt diverse fagpersoner om hvordan de kan vedlikeholdes for å gjøre dem penere er svaret at utskifting er det som gjelder. Platene utgjør ikke en sikkerhetsrisiko. Oppgradering anses først og fremst som et estetisk tiltak.

Det er ønskelig at saken tas inn som en prioritert sak i vedlikeholdsplanen og at det kommende styre jobber videre med hvordan dette kan gjennomføres praktisk og økonomisk.

Forslag til vedtak

Styret ønsker å få mandat til å innhente priser og alternativer

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Mette Stene
- Tommy Olsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Bentsen Karstensen

**Vedlegg**

1. Valgkomm Vinjetunet 2025.pdf



## Styrets oppsummering av styreperioden mars 2024 til mars 2025.

Styret har bestått av

Styreleder Tore Karlsen  
Nestleder Tommy Roger Olsen  
Styremedlem Øyvind Martinsen  
Varamedlem Mette Kind Stene  
Varamedlem Marit Nygård

Det har vært gjennomført 5 ordinære styremøter i perioden. Tema har i hovedsak dreid seg om oppfølging av økonomi og vanlig drift. Saker utenom ordinær drift har vært

- Mange feil på TV/internett-tjenesten fra Telia.
- Behov for malearbeider utvendig på svalgangene.
- Behov for rehabilitering av flere av betongsøylene på svalgangene.
- Arrangering av vårdugnad og høstdugnad.
- Ekstraordinær kontroll av gasstankene.
- Utskifting av belysning i heisene.
- Spyling av avløp i nr 5.

## Feil på TV/Internet-tjenesten

I en periode opplevde mange dårlig kvalitet på TV/Internet-tjenesten som leveres av Telia. Det var spesielt TV-tjenesten mange klaget på. Det var ofte stopp av bilde og bufring før bildet beveget seg igjen. Det var kun de som benyttet den digitale TV-tjenesten gjennom bredbåndsrouter som erfarte problem. De som fortsatt benyttet gammel løsning med coax direkte i TV-dekoder erfarte ikke samme problem. Telia har annonsert utvikling av gammel løsning, så det var ikke tema å gå tilbake til gammel løsning.

Telia ble kontaktet av styret flere ganger. Det ble til slutt identifisert en feil i oppsett av fordelingsutstyr hos Telia. Det tok noe tid før omkonfigurering var utført. Etter flere runder med omkonfigurering og nye oppsett fra Telia sin side har det blitt merkbar forbedring.

## Malearbeider på svalgangene

Det var ved inngangen av styreperioden satt en målsetting om å gjennomføre malearbeider på svalgangene. Styret hentet inn tilbud fra malerfirma i distriktet og fikk gjennomført alle planlagte arbeider før høst og frost kom.

Arbeidet gikk stort sett som planlagt, men det dukket opp noen behov for utskifting av enkelte bordganger som var blitt dårlige/råtne. Det ga noen ekstra kostnader, men ble vurdert som helt nødvendig.

## Rehabilitering av betongsøyler på svalgangene

Det var observert sprekker og skader på en del av betongsøylene både i nr 5 og nr 3. Det var tidligere gjort en analyse med forslag til utbedring. Tilbud fra murermester ble innhentet og arbeid utført.

Når murer først var på plass så tok vi også med støping av nye terskeleliminatorer der de var blitt dårlig/sprukket.

## Dugnader

Som tidligere år ble det gjennomført vårdugnad og høstdugnad. Det var akseptabelt fremmøte. Styret vurderer det som hensiktsmessig å fortsette tradisjonen.

## Ekstraordinær kontroll av gasstankene

Vi ble knapt varslet, men ble observatør til en omfattende kontroll av gasstankene sommeren 2024. Vi leier tanker og distribusjonssystem så det er ikke vårt ansvar å holde det forskriftsmessig. Sommeren 2023 ble det gjennomført en planlagt kontroll som ikke ble akseptert. Det var ikke identifisert feil på utstyr, men kontrollen var utført feil. Det ble derfor satt tid for ny kontroll sommeren 2024. For denne kontrollen ble tankene tømt og trykktestet forskriftsmessig.



## Belysning i heisene

Heisene våre ble på et tidspunkt mørkere og mørkere. Det skyldtes at lysstoffrørene i taket på heisene var i ferd med å dø helt ut. Problemet nå var at det ikke kan skaffes nye lysstoffrør etter nye EU-regler som trådte i kraft august 2023. Alle leverandører var nå tomme og klarte ikke skaffe nye.

Vi besluttet å skifte ut lysarmaturene som er installert i taket på hver heis. Nye LED-armatur gjør også at vi slipper vedlikeholdet med jevnlig utskifting av lysstoffrør (som vi har brukt vaktmestertjenesten til).

## Spyling av avløp i nr 5

Beboere i nr 5 har vært plaget av mye lyd i avløpsrør og tidvis ubehagelig lukt. Begge problem ble antatt å komme fra avløp som er i ferd med å bli tett.

Det ble hentet inn avløpsekspertise som bekreftet vår mistanke. Det ble innhentet tilbud på høytrykksspyling. Etter gjennomføring har problem med lyd og lukt vært borte.

## Styrets kommentar til økonomien

Den ordinære driften har i hovedsak gått som planlagt. Vedlikeholdsoppgavene med malearbeider og betongsøyler rehabilitering ga en ekstrautgift på rett under kr 400 000. Det er denne ekstrakostnaden som forklarer forhøyede driftskostnader i inneværende periode, sammenliknet med foregående.

Vi har også vært observatør til en generell prisstigning på nær sagt alle varer og tjenester. Spesielt kan nevnes en svært merkbar økning av kommunale utgifter. Forsikring og honorar til forretningsfører har også fått en merkbar økning.

Våre utgifter til gass har for alle boenheter i sum gått en hel del ned. Forklaring er at gass benyttes mindre og mindre til oppvarming.

Fredrikstad, 11. mars 2025

Styreleder	Tore Karlsen
Nestleder	Tommy Roger Olsen
Styremedlem	Øyvind Martinsen



Til årsmøtet i Vinjetunet Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vinjetunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 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 sameiet 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 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 sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
0 av 10 Revisjonsberetning for Vinjetunet Boligsameie -2024.pdf



## 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>.

Sarpsborg, 14. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



### VINJETUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 355 321, KUNDENR. 547

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 839 070	1 684 416	1 854 000	1 854 000
Etterfakturering	2	3 970	124 434	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 843 040</b>	<b>1 808 850</b>	<b>2 004 000</b>	<b>2 004 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-5 833	-7 935	-8 000
Styrehonorar		0	-33 000	-35 000	0
Revisjonshonorar	3	-27 875	-21 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-87 572	-58 839	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	4	-5 205	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-650 518	-360 454	-451 000	-454 000
Forsikringer		-144 017	-127 354	-150 000	-180 000
Festeavgift		-53 244	-53 244	0	0
Kommunale avgifter		-335 011	-258 357	-325 000	-374 000
Energi/fyring	6	-112 312	-192 799	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 923	-213 268	0	0
Andre driftskostnader	7	-212 260	-228 334	-348 500	-357 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 851 936</b>	<b>-1 553 356</b>	<b>-1 632 435</b>	<b>-1 693 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 896</b>	<b>255 494</b>	<b>371 565</b>	<b>311 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	21 005	6 857	2 000	2 000
Finanskostnader		0	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>21 005</b>	<b>6 857</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 109</b>	<b>262 351</b>	<b>373 565</b>	<b>313 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 109			



### VINJETUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 355 321, KUNDENR. 547

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		116 942	83 530
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 400	31 814
Forskuddsbetalte kostnader		168 354	216 399
Andre kortsiktige fordringer	9	20 732	0
Driftskonto OBOS-banken		287 039	0
Sparekonto OBOS-banken		543 424	0
Innestående i andre banker		0	691 674
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 140 890</b>	<b>1 023 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 140 890</b>	<b>1 023 417</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		876 905	864 795
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>876 905</b>	<b>864 795</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld	10	90 000	90 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 855	0
Leverandørgjeld		164 131	62 591
Annen kortsiktig gjeld		0	6 031
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>173 986</b>	<b>68 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 140 890</b>	<b>1 023 417</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.03.2025

Styret i Vinjetunet Boligsameie

Tore Villy Karlsen

Øivind Martinsen

Tommy Roger Olsen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	1 839 070
Etterfakturering	3 970
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 843 040</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 875.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 205
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 205</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Marlerfirma Jan-Erik Strand - Malerarbeider	-351 604
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-351 604</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-51 819
Drift/vedlikehold VVS	-5 131
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 497
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-136 361
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 700
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-4 696
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 545
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-650 518</b>

**NOTE: 6****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 192
Andre fyringskostnader	-75 120
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-112 312</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-115 080
Renhold ved firmaer	-85 665
Andre fremmede tjenester	-469
Kontor- og datarekvisita	-662
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 670
Bank- og kortgebyr	-3 140
Velferdskostnader	-1 474
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-212 260</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	20 523
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	482
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 005</b>

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

2.halvår gassavregning	20 732
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 732</b>

**NOTE: 10****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning vedlikeholdsmidler	-90 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-90 000</b>



## Vinjetunet Boligsameie

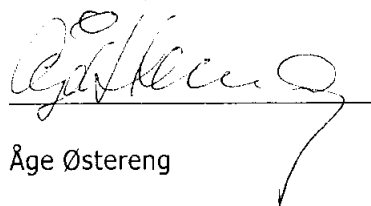
Wilbergjordet, Fredrikstad

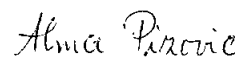


## Valgkomiteens forslag til Årsmøtet 2025

Verv	Navn	Adresse	Periode
Leder	Tore Karlsen	Wilbergjordet 3C	Ikke på valg
Nestleder	Tommy Olsen	Wilbergjordet 5K	2025-2027
Medlem	Mette Stene	Wilbergjordet 5J	2025-2027
Vara	Marit Nygård	Wilbergjordet 3F	Ikke på valg
Vara	Marit Bentsen Karstensen	Wilbergjordet 5H	2025-2027

Fredrikstad, 14.1.25

  
Åge Østereng



Alma Pizivic





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 547 Selskapsnavn: VINJETUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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