



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 437 611
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WØYEN TORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 15.05.2025

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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988437611

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 432 798	5 753 794
Sum inntekter		6 432 798	5 753 794
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	96 985
Annen driftskostnad		4 040 361	3 739 753
Sum kostnader		4 153 320	3 836 738
Driftsresultat		2 279 478	1 917 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 854	16 323
Sum finansinntekter		17 854	16 323
Annen finanskostnad		1 755 854	1 446 548
Sum finanskostnader		1 755 854	1 446 548
Netto finans		-1 738 000	-1 430 225
Resultat før skattekostnad		541 478	486 831
Årsresultat		541 478	486 831
Totalresultat		541 478	486 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		541 478	486 831
Sum overføringer og disponeringer		541 478	486 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		159 798 760	159 798 760
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		159 798 762	159 798 762
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		280 296	402 798
Sum finansielle anleggsmidler		280 296	402 798
Sum anleggsmidler		160 079 058	160 201 560
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		145 539	136 412
Sum fordringer		145 539	136 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		38 082	123 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 082	123 050
Sum omløpsmidler		183 621	259 462
SUM EIENDELER		160 262 679	160 461 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 790 276	76 248 797
Sum opptjent egenkapital		76 790 276	76 248 797
Sum egenkapital		76 797 476	76 255 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 959 408	32 836 217
Øvrig langsiktig gjeld		51 073 760	51 073 760
Sum annen langsiktig gjeld		83 033 168	83 909 977
Sum langsiktig gjeld		83 033 168	83 909 977
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		220 314	178 325
Leverandørgjeld		208 657	116 722
Skyldige offentlige avgifter		3 064	
Sum kortsiktig gjeld		432 035	295 047
Sum gjeld		83 465 203	84 205 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 262 679	160 461 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455596

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 437 611
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WØYEN TORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 15.05.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 988 437 611
WØYEN TORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 432 798	5 753 794
Sum inntekter		6 432 798	5 753 794
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	96 985
Annen driftskostnad		4 040 361	3 739 753
Sum kostnader		4 153 320	3 836 738
Driftsresultat		2 279 478	1 917 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 854	16 323
Sum finansinntekter		17 854	16 323
Annen finanskostnad		1 755 854	1 446 548
Sum finanskostnader		1 755 854	1 446 548
Netto finans		-1 738 000	-1 430 225
Resultat før skattekostnad		541 478	486 831
Årsresultat		541 478	486 831
Totalresultat		541 478	486 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		541 478	486 831
Sum overføringer og disponeringer		541 478	486 831



Organisasjonsnr: 988 437 611
WØYEN TORG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	159 798 760	159 798 760
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2
---	---	---

Sum varige driftsmidler	159 798 762	159 798 762
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	280 296	402 798
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	280 296	402 798
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	160 079 058	160 201 560
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	145 539	136 412
------------------	---------	---------

Sum fordringer	145 539	136 412
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	38 082	123 050
-------------------------------------	--------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	38 082	123 050
---	--------	---------

Sum omløpsmidler	183 621	259 462
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	160 262 679	160 461 022
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7 200	7 200
----------------------------	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	76 790 276	76 248 797
Sum opptjent egenkapital	76 790 276	76 248 797
Sum egenkapital	76 797 476	76 255 997
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 959 408	32 836 217
Øvrig langsiktig gjeld	51 073 760	51 073 760
Sum annen langsiktig gjeld	83 033 168	83 909 977
Sum langsiktig gjeld	83 033 168	83 909 977
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	220 314	178 325
Leverandørgjeld	208 657	116 722
Skyldige offentlige avgifter	3 064	
Sum kortsiktig gjeld	432 035	295 047
Sum gjeld	83 465 203	84 205 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	160 262 679	160 461 022



Organisasjonsnr: 988 437 611
WØYEN TORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5640

WØYEN TORG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i WØYEN TORG 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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Vøyenenga Skole, Auditoriet..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte til styret i borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte til styret i sameiet
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i WØYEN TORG BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner blir to møtende beboere valgt.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5640 Wøyen Torg Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000,-

Styret i sameiet får 10000,-

Styret i borettslaget får 85000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 95000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte til styret i borettslaget

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Cathrine Werkland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tonje Marie Sørensen
- Tore Kristian Rasmussen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Uqba UI Haque

Sak 8

Valg av tillitsvalgte til styret i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styremedlem 2 år

June Egseth

Forslag til vedtak

June Egseth er valgt.

Sak 9

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Odd Hjelmerud

Tonje Marie Sørensen



Forslag til vedtak

Valgkomiteen innstilles etter forslaget.



Styrets årsrapport

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Vi ønsker at Wøyen Torg Borettslag skal være et godt sted å bo.

Like etter at årsmøtet ble gjennomført i 2024 ble det gjennomført ett ekstraordinært årsmøtet da en andelseier fremmet forslag om å kaste styreleder, samt å endre tekst i husordensreglene. Ingen av forslagene ble stemt frem.

Styret har i 2024/2025 avholdt 8 styremøter. Vi har også hatt løpende kontakt pr. e-post og telefon og løst saker fortløpende. Ulike arbeidsoppgaver i styret: godkjenning av nye andelseiere, anvisning og betaling av fakturaer, planlegge vedlikeholdsarbeid og dugnader, utarbeide informasjon til andelseierne om ulike saker, følge opp leverandører, HMS befaring og andre befaringer, henge opp julelys på bod og juletre på tunet, organisere julemarkering og dugnader, følge opp mindre vedlikehold, juridisk bistand i ulike saker, følge opp forsikringssaker, budsjettering, svare beboere på ulike spørsmål per e-post og telefon, etc.

Styret har også løpende jobbet med saker som har blitt meldt inn i fra andelseiere. Noen av sakene i 2024/2025: Oppfølging av skader som skal meldes til forsikringsselskapet, dialog med vaktmester om ulike skadesaker som må vurderes/utbedres (vinduer/dører), håndtering av søppel i fellesområder, bestille reparasjon av døråpnere, porter og heiser, skifte defekte ventilatorer, bestilling av nøkler og produksjon av dør-/postkasseskilt, programmering av portåpnere, behandle søknad om bruksoverlating og følge opp at vedtektene blir fulgt, etc.

I høst kom det på plass ett nytt huskestativ på lekeplassen, da det gamle måtte skiftes ut pga. råteskader.

Styret har brukt mye tid på borettslagets naboklage vedr. treningssenter. Vi har i denne saken innhentet innspill fra fagekspert, observert gjennomføring av lydtest. Vi har også vært i dialog med Budstikka. Vi ønsker å takke alle andelseiere som har bidratt og engasjert seg i denne saken.

Pga. mye avsetting av søppel valgte styret og stenge av fellesområde i bodene i nr. 12, ved å etablere en egen bod for styret.

El-tilsyn ble gjennomført av Elvia AS. Det ble registrert noen mindre avvik, disse er nå utbedret.

I slutten av 2024 ble kant/vannstopper ut av våre garasjeanlegg utbedret med epoxystøp.

Det har vært 8 vannlekkasjer i denne perioden. I starten av perioden ble det oppdaget vannlekkasje fra tak i nr. 20, dette taket er nå skiftet ut. Det ble også oppdaget vannlekkasje i tak i nr. 18, dette taket ble skiftet ut for noen år siden. Dette taket er nå utbedret. I tillegg har det vært lekkasje fra uteområdet mellom nr. 16 og 18, og det har kommet mye vann ned i garasjeanlegg og på Meny. Det har også vært lekkasje fra næringsdel og ned i vårt bodområde i nr. 12. I løpet av perioden har det også vært lekkasjer fra varmtvannsberedere og oppvaskmaskin. Flere andelseiere har ikke installert lekkasjestopper, da må disse dekke egenandelen. Borettslagets egenandel i skadesaker er satt til 15000,-. Vi oppfordrer igjen alle til å installere lekkasjestopper, da dette begrenser skader og fører til lavere forsikring i fremtiden.

Norsk brannvern har også gjennomført den årlige runden der de sjekker tilstanden på brannsikkerhet i boligene og i fellesarealene, etterfulgt av en rapport. Under sjekkerunden blir batterier i brannvarslere byttet ut med nye og slukkeutstyr kontrollert. I etterkant av kontrollen har styret bedt samtlige andelseiere om å utbedre mangler. I henhold til vedtektene er andelseier som er ansvarlig for «apparater og utstyr» i andelen. Styret har ansvar for fellesarealer og bygningsmassen generelt. Styrets ansvar strekker seg også inn i den enkelte boenhet på ett punkt, gjennom informasjonsplikt. Styret er pålagt å minne beboere på hva de må huske for å ivareta brannsikkerheten. Gjennom avtalen med Norsk brannvern sikrer styre at brannsikkerheten blir godt ivaretatt.



Det er satt opp en ny kasse til strøgrus mellom nr. 18 og 16. Det står allerede en strøkasse ved nr. 20, men fordelingen med å ha to kasser er at det blir mer effektivt og lettere å strø større deler fellesområdet.

I tradisjonstro ble det i 2024 gjennomført en felles julemarkering på tunet, dette var koselig. Flere møtte opp og det ble servert gløgg og pepperkaker.

Det ble gjennomført høstdugnad i 2024 og vårdugnad i 2025. Det var et godt oppmøte og alle gjorde en flott innsats. Det er hyggelig å gjøre det fint her vi bor.

Vi legger ut nyhetssaker på vår internettside: Vibbo.no.

Vi oppfordrer alle som ikke har registrert seg om å gjøre det, da dette er en god kommunikasjonsplattform. På denne siden ligger det informasjon om ulike temaer, som: Elbillading, fargekoder, ventilasjon, utleie, etc. Vi håper at flest mulig titter der før de stiller spørsmål til styret.



WØYEN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-35 586	762 183
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		541 478	486 831
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-776 809	-923 722
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-100 000	-350 000
Innsk. øremerk. bankkto		-37 498	-10 878
Uttak øremerk. bankkto		160 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-212 829	-797 769
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-248 414	-35 586
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		183 621	259 462
Kortsiktig gjeld		-432 035	-295 047
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-248 414	-35 586



WØYEN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 078 917	1 925 017	1 744 668	1 744 668
Innkrevde felleskostnader	2	3 957 028	3 405 225	3 851 332	4 370 332
Ladeinntekter EL-bil		161 744	0	0	0
Andre inntekter	3	135 109	73 552	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 332 798	5 403 794	5 596 000	6 115 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 959	-11 985	-12 000	-14 000
Styrehonorar	5	-99 000	-85 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-13 542	-13 548	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-136 823	-130 118	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-48 503	-32 288	-20 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-1 359 859	-1 323 127	-1 051 000	-831 000
Forsikringer		-367 968	-331 395	-302 000	-359 000
Festeavgift		-392 944	-325 232	-326 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-696 952	-611 498	-699 000	-819 000
Energi/fyring		-51 129	-50 856	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 053	-484 558	-514 000	-535 000
Andre driftskostnader	10	-455 588	-437 134	-441 000	-511 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 153 320	-3 836 738	-3 666 000	-3 809 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 179 478	1 567 056	1 930 000	2 306 000
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	350 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 279 478	1 917 056	1 930 000	2 306 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 854	16 323	0	0
Finanskostnader	12	-1 755 854	-1 446 548	-1 701 000	-1 719 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 738 000	-1 430 225	-1 701 000	-1 719 000
ÅRSRESULTAT		541 478	486 831	229 000	587 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		541 478	0		
Til annen egenkapital		0	486 831		



WØYEN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	159 798 760	159 798 760
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Øremerkede bankinnskudd	15	280 296	402 798
SUM ANLEGGSMIDLER		160 079 058	160 201 560
OMLØPSMIDLER			
Forsuddsbetalte kostnader		131 854	126 050
Andre kortsiktige fordringer	16	13 685	10 362
Driftskonto OBOS-banken		24 039	57 702
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	0
Sparekonto OBOS-banken		11 544	65 347
SUM OMLØPSMIDLER		183 621	259 462
SUM EIENDELER		160 262 679	160 461 022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Opptjent egenkapital	17	76 790 276	76 248 797
SUM EGENKAPITAL		76 797 476	76 255 997
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 959 408	32 836 217
Borettsinnskudd	19	51 073 760	51 073 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 033 168	83 909 977
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		208 657	116 722
Skyldige offentlige avgifter	20	3 064	0
Påløpte renter		154 729	144 859
Påløpte avdrag		65 585	33 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		432 035	295 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 262 679	160 461 022
Pantstillelse	21	161 798 760	161 798 760
Garantiansvar		0	0

Bærum, __. __. 2025

Styret i Wøyen Torg Borettslag

June Egseth

Selma Pobric

Janne Helen Tetli

Diana J S Thorbjørnsen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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 andelseierne 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**

Felleskostnader	3 340 810
Kabel-TV	538 890
Garasjeleie	76 680
Parkeringsleie	648
Kapitalkostnader på IN-lån	2 058 960
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 957
Overført til kapitalkostnader	-2 078 917
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 957 028

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	6 797
Vøyenenga utvikling AS	125 672
Viderefakturerte fakturaer	2 640
SUM ANDRE INNTEKTER	135 109

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 959

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 99 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 542.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 440
SUM KONSULENTHONORAR	-48 503

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-678 843
Drift/vedlikehold VVS	-44 126
Drift/vedlikehold elektro	-21 072
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-215 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 021
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 173



Drift/vedlikehold søppelanlegg	-48 722
Egenandel forsikring	-149 000



Kostnader dugnader	-826
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 359 859

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-515 796
Renovasjonsavgift	-181 157
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-696 952

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 486
Driftsmateriell	-7 269
Lyspærer og sikringer	-9 583
Vaktmestertjenester	-240 179
Renhold ved firmaer	-163 710
Andre fremmede tjenester	-23 344
Trykksaker	-369
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-328
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-1 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-455 588

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 246
SUM FINANSINNEKTER	17 854

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 683 378
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-72 476
SUM FINANSKOSTNADER	-1 755 854

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	159 798 760
SUM BYGNINGER	159 798 760

Tomten er festet fra Vøyenenga Utvikling AS i 99 år. GNR.78/bnr.381
Vøyenenga Utvikling AS krever inn festeavgift fra Wøyen Torg Borettslag.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2007	16 990	
Avskrevet tidligere	-16 989	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 445 205	
Avskrevet tidligere	-1 445 204	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

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

NOTE: 15**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	13 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 685

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 147 840
Egenkapital fra IN tidligere år	72 370 974
Egenkapital fra IN 2024	100 000
Reduksjon EK fra IN	-10 828 538
SUM ANNEN EGENKAPITAL	76 790 276

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	496 309	
Nedbetalt i år	381 270	
		-1 122 421
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 48 år.		
Opprinnelig 2008	-108 725 000	



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 021 500
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	395 539



Nedbetalt tidligere, IN	72 370 974	
Nedbetalt i år, IN	100 000	
		-30 836 987
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-31 959 408

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

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006		-51 073 760
SUM BORETTSINNSKUDD		-51 073 760

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift		-564
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-3 064

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 073 760
Pantelån	31 959 408
Påløpte avdrag	65 585
Beregnete IN-forpliktelser	61 642 436
TOTALT	144 741 189

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	159 798 760
TOTALT	159 798 760

NOTE: 22

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er at selskapet økte innkreving av felleskostnader med 15% i august 2024.



Resultatanalyse 2024 Wøyen Torg Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	2 078 917	1 744 668	-334 249	-19 %
Innkrevde felleskostnader	3 957 028	3 851 332	-105 696	-3 %
Ladeinntekter EL-bil	161 744	0	-161 744	100 %
Andre inntekter	135 109	0	-135 109	100 %
Sum driftsinntekter	6 332 798	5 596 000	-736 798	-13 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-13 959	-12 000	1 959	-16 %
Styrehonorar	-99 000	-95 000	4 000	-4 %
Revisjonshonorar	-13 542	-10 000	3 542	-35 %
Forretningsførerhonorar	-136 823	-136 000	823	-1 %
Konsulenthonorar	-48 503	-20 000	28 503	-143 %
Drift og vedlikehold	-1 359 859	-1 051 000	308 859	-29 %
Forsikringer	-367 968	-302 000	65 968	-22 %
Festeavgift	-392 944	-326 000	66 944	-21 %
Kommunale avgifter	-696 952	-699 000	-2 048	0 %
Energi/fyring	-51 129	-60 000	-8 871	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-517 053	-514 000	3 053	-1 %
Andre driftskostnader	-455 588	-441 000	14 588	-3 %
Sum driftskostnader	-4 153 320	-3 666 000	487 320	-13 %
Driftsresultat før IN	2 179 478	1 930 000	-249 478	-13 %
Innbetalt andel fellesgjeld	100 000	0	-100 000	100 %
Driftsresultat	2 279 478	1 930 000	-349 478	-18 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	17 854	0	-17 854	100 %
Finanskostnader	-1 755 854	-1 701 000	54 854	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-1 738 000	-1 701 000	37 000	-2 %
Årsresultat	541 478	229 000	-312 478	-136 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WØYEN TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 09:25:47 UTC



Penneo DokumentID: VFXIE-PWVPU-1BK11-TIDZP-HOTFC-LZONP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller anvend Torg Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

21 av 23



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 5640 Selskapsnavn: WØYEN TORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.