



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 217 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VØYENSVINGEN 15
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 405 135	2 909 315
Sum inntekter		3 405 135	2 909 315
Kostnader			
Lønnskostnad		253 255	282 165
Annen driftskostnad		2 290 753	2 611 804
Sum kostnader		2 544 008	2 893 969
Driftsresultat		861 126	15 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 104	411
Sum finansinntekter		1 104	411
Annen finanskostnad		253 315	185 260
Sum finanskostnader		253 315	185 260
Netto finans		-252 212	-184 849
Ordinært resultat før skattekostnad		608 915	-169 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		608 915	-169 503
Årsresultat		608 915	-169 503
Totalresultat		608 915	-169 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		608 915	-169 503
Sum overføringer og disponeringer		608 915	-169 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		517 887	517 887
Sum varige driftsmidler		517 887	517 887
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		517 887	517 887
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 675	
Andre fordringer		116 003	88 455
Sum fordringer		121 678	88 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		659 166	327 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		659 166	327 207
Sum omløpsmidler		780 845	415 662
SUM EIENDELER		1 298 732	933 549

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 242 280	6 851 195
Sum opptjent egenkapital		-6 242 280	-6 851 195
Sum egenkapital		-6 130 280	-6 739 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 794 593	7 101 731
Øvrig langsiktig gjeld		331 000	331 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 125 593	7 432 731
Sum langsiktig gjeld		7 125 593	7 432 731
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 840	1 052
Leverandørgjeld		114 761	37 485
Skyldige offentlige avgifter		3 114	8 326
Annen kortsiktig gjeld		183 703	193 150
Sum kortsiktig gjeld		303 419	240 013
Sum gjeld		7 429 012	7 672 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 298 732	933 549



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393860

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 217 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VØYENSVINGEN 15
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 921 217 781
AS VØYENSVINGEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 405 135	2 909 315
Sum inntekter		3 405 135	2 909 315
Kostnader			
Lønnskostnad		253 255	282 165
Annen driftskostnad		2 290 753	2 611 804
Sum kostnader		2 544 008	2 893 969
Driftsresultat		861 126	15 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 104	411
Sum finansinntekter		1 104	411
Annen finanskostnad		253 315	185 260
Sum finanskostnader		253 315	185 260
Netto finans		-252 212	-184 849
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		608 915	-169 503
Årsresultat		608 915	-169 503
Totalresultat		608 915	-169 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		608 915	-169 503
Sum overføringer og disponeringer		608 915	-169 503



Organisasjonsnr: 921 217 781
AS VØYENSVINGEN 15

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		517 887	517 887
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		517 887	517 887
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 675	
Andre fordringer		116 003	88 455
Sum fordringer		121 678	88 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		659 166	327 207
Sum omløpsmidler		780 845	415 662
SUM EIENDELER		1 298 732	933 549
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 242 280	6 851 195
Sum opptjent egenkapital	-6 242 280	-6 851 195
Sum egenkapital	-6 130 280	-6 739 195
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 794 593	7 101 731
Øvrig langsiktig gjeld	331 000	331 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 125 593	7 432 731
Sum langsiktig gjeld	7 125 593	7 432 731
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 840	1 052
Leverandørgjeld	114 761	37 485
Skyldige offentlige avgifter	3 114	8 326
Annen kortsiktig gjeld	183 703	193 150
Sum kortsiktig gjeld	303 419	240 013
Sum gjeld	7 429 012	7 672 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 298 732	933 549



Organisasjonsnr: 921 217 781
AS VØYENSVINGEN 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

4033 AS Vøyensvingen 15



BESKYTTET



Til aksjonærene i AS Vøyensvingen 15

Velkommen til generalforsamling, torsdag 04.05 2023 kl. 19.00 i Vøyensvingen 22.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vøyensvingen 15 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Vøyensvingen 15
avholdes torsdag 04.05 2023 kl. 19.00 i Vøyensvingen 22.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om oppgradering av internett og kabel-tv

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 17.04.2023
Styret i AS Vøyensvingen 15

Bård Bergem Hauger Kari R. Bache-Andreassen Per Olav Erstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Bergem Hauger	Ullerudstien 9
Styremedlem	Kari R. Bache-Andreassen	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Per Olav Erstad	Vøyensvingen 15
Varamedlem	Vigdis Arnesen	Vøyensvingen 15

Valgkomiteen

Ved styret

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post voyensvingen15@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Vøyensvingen 15

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Vøyensvingen 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921217781, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 242

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Vøyensvingen 15 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 11 styremøter og behandlet 118 ordinære saker.

I tillegg kommer utallige e-poster, telefonsamtaler og uformelle møter.

Omsetninger

Det har vært 10 omsetninger i perioden.

For hver omsetning må styret levere temmelig detaljerte svar på spørsmål fra meglere. Dette fordi ny avhendingslov har økt dokumentasjonsbehovet ved salg av fast eiendom.

HMS-arbeid i borettslaget

HMS-arbeid i borettslag er styrets ansvar. Det er lovpålagt og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. I det daglige bruker Styret OBOS sin HMS-modul. Her blir alt arbeid dokumentert.

Beboerskjema for HMS-arbeidet og gjeldende rutiner er oppdatert og gjort kjent for beboerne i selskapet.

Organisering og forenkling av styrets arbeid

For å ivareta dokumentasjon og behovet for kontinuitet i styrearbeidet, har Styret også i inneværende år brukt styrerommet.no som sin primære arbeidsplattform.

Vedlikehold

AS Vøyensvingen 15 har i 2021 utarbeidet en vedlikeholdsplan som er grunnlaget for styrets vedlikeholdsarbeid og prioriteringer.

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

- Reparasjon og tømning av kummer i bakgård
- Åpning av utvendige rør for drenering av eiendommens vannmasser
- Blending av tre takluker.
- Reparasjon av beslag tak og blending av pipeløp
- Reparasjon garasjeporter

Vi hadde rørkollaps og utgraving av masser under belegningssteinene på gårdsplassen i bakgården ved nr. 17. Forprosjektering, kartlegging av skade, samt utført arbeid beløp seg til kroner 224.360,-. Arbeidet ble utført etter anbudsrunde med tre forskjellige leverandører. Selskapet Ragnar Hilstad – Maskin, ble valgt som leverandør. Styret har vært godt fornøyd med samarbeidet og leveransen.

Styret har brukt tid på å finne ut om det ble benyttet korrekt bruksareal i bygget, som årsgebyret for vann- og avløp beregnes ut fra. Det viste seg at garasjene var tatt med i bruksarealet i matrikkelen. Dette har nå blitt rettet opp og vi har fått tilbakebetalt ca. NOK 138.000,- for årene 2010-2022. Den nye beregningen vil bli lagt til grunn i fremtiden Styret bør vurdere lønnsomheten ved å installere vannmåler på hovedinntaket eller beholde fast årlig gebyr basert på bruksarealet.

BESKYTTET



Styret vil prioritere rens av ventilasjonsanlegget, og har inntatt finansiering av dette i budsjettet for 2023.

Styret vurderer fortløpende behov for maling og vedlikehold av utvendige vinduer og dører.

Styret vurderer fortløpende behov for bytting/utbedring av originale dører i selskapets innvendige oppganger.

Vedlikehold kommende 5 års periode

I henhold til gjeldende vedlikeholdsplan, er følgende vedlikeholdsoppgaver prioritert i femårsperioden.

Selskapets tak er fra 80 tallet. I inneværende år har vi blendet av takvinduer på loftet for å forhindre lekkasje. Vi har også byttet ut beslag på pipe som løsnet i vinter. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak.

For øvrig vises til gjeldende vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets prioritering av vedlikehold i kommende 5 års periode.

Vaktmestertjenesten

Sameiet har innleid vaktmestertjeneste. Det å ha innleid tjeneste fremfor fast vaktmester innebærer mer oppfølging fra styret sin side i form av koordinering, oppgavefordeling og beboerkontakt. Selskapet Rene Bygårder AS utfører tjenesten. Styret anser at leverandør gjør jobben ved tett oppfølging, og at ordningen fungerer greit. Styret ser det ikke som regningssvarende å gå tilbake til gammel ordning.

Gjennomgang av avtaler

Styret har i inneværende år ikke inngått nye løpende driftsavtaler.

Bakgården og uteområdene

Våre uteområder brukes av stadig flere. Styret ser med glede på det engasjementet og alt arbeidet som her legges ned. Spesielt vil vi trekke fram bakgårdskomiteen som både organiserer, men også står for mye av det praktiske arbeidet.

Det har vært avholdt to dugnader i perioden, med godt oppmøte og sterk innsats. Styret takker for innsatsen.

Informasjon og kommunikasjon med beboerne

All informasjon fra styret legges ut på borettslagets hjemmeside på vibbo.no.

Vibbo: <https://vibbo.no/voyensvingen-15>

Vi har også en facebook profil for beboerne i selskapet som ikke er en del av styrets arbeidsverktøy:

Facebook: <https://www.facebook.com/groups/voyensvingen15as/>

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra og med 01.09.2022

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet grunnet besparelser i forbindelse med drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 477.426,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.125.594 til større vedlikehold som omfatter rens av ventilasjonsanlegg, utredning av soilrør og generelle vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser, men årets sats innebærer at flere enheter blir skattelagt i år enn tidligere.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vøyensvingen 15 AS. Totalt sett er det en betydelig økning i forsikringspremien i perioden. For ytterligere opplysninger, henvises til regnskapet med noter.

Lån

AS Vøyensvingen 15 har 4 lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og 11 % økning av Tv/bredbånd fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



AS VØYENSVINGEN 15
ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 962 372	2 872 780	3 041 000	3 298 000
Andre inntekter	3	442 763	36 535	133 300	133 300
SUM DRIFTSINNEKTER		3 405 135	2 909 315	3 174 300	3 431 300
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 255	-110 015	-155 448	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-170 000	-174 250	-175 000
Revisjonshonorar	6	-11 287	-7 950	-7 500	-8 000
Andre honorarer		-21 000	-2 150	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 755	-113 463	-117 000	-122 850
Konsulenthonorar	7	-87 515	-46 718	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-127 537	-568 351	-935 594	-1 125 594
Forsikringer		-140 955	-144 196	-149 964	-221 145
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-470 484	-448 521	-462 999	-542 233
Energi/fyring	10	-755 225	-781 798	-580 000	-848 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 912	-318 284	-326 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-167 397	-115 835	-116 500	-190 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 544 008	-2 893 969	-3 132 255	-3 754 997
DRIFTSRESULTAT		861 126	15 346	42 045	-323 697
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 104	411	0	0
Finanskostnader	13	-253 315	-185 260	-209 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 212	-184 849	-209 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		608 915	-169 503	-166 955	-362 697
Overføringer:					
Udekket tap		0	-169 503		
Reduksjon udekket tap		608 915	0		

BESKYTTET



AS VØYENSVINGEN 15
ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	517 887	517 887
SUM ANLEGGSMIDLER		517 887	517 887
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 931	5 927
Kundefordringer		5 675	0
Forskuddsbetalte kostnader		98 072	82 528
Driftskonto OBOS-banken		656 960	299 532
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 196	3 842
Sparekonto OBOS-banken		10	23 833
SUM OMLØPSMIDLER		780 845	415 662
SUM EIENDELER		1 298 732	933 549
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-6 242 280	-6 851 195
SUM EGENKAPITAL		-6 130 280	-6 739 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 794 593	7 101 731
Borettsinnskudd	18	331 000	331 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 125 593	7 432 731
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 479	20 029
Leverandørgjeld		114 761	37 485
Skyldige offentlige avgifter	19	3 114	8 326
Påløpte renter		1 840	1 052
Påløpte kostnader		137 906	0
Annen kortsiktig gjeld	20	2 318	173 121
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 419	240 013

BESKYTTET



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 298 732	933 549
Pantstillelse	21	11 850 000	11 850 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023

Styret i AS Vøyensvingen 15

Bård Bergem Hauger /s/ Kari R. Bache-Andreassen /s/ Per Olav Erstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

BESKYTTET

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

Felleskostnader	2 306 929
Rehabilitering bad	380 500
Digital-Tv og bredbånd	342 279
Garasje	111 120
Tillegg Energi	16 195
Leie tidl.år	5 778

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 162 801****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-189 446
Rehabilitering bad	-6 000
Digital-Tv og bredbånd	-4 928
Tillegg Energi	-55

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 962 372****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkreving	295 490
Utleie gebyr	2 000
Innflytningsgebyr	10 160
Utleie av tjenesteleilighet-utleiemegleren	95 115
Nøkler	498
Rettshjelpsdekning	28 500
Tilskudd Oslo kommune	11 000

SUM ANDRE INNTEKTER **442 763****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 800
Påløpte feriepenger	-2 122
Fri bil, tlf etc.	-6 102
Naturalytelser speilkonto	6 102
Arbeidsgiveravgift	-31 726
Yrkesskadeforsikring	-2 607

SUM PERSONALKOSTNADER **-57 255**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 638, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 287.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
OBOS Prosjekt AS-vedlikeholdsplan	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 265
SUM KONSULENTHONORAR	-87 515

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 610
Drift/vedlikehold VVS	-12 253
Drift/vedlikehold elektro	-20 973
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 827
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 456
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 265
Egenandel forsikring	-23 900
Kostnader dugnader	-1 253
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-127 537

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-339 807
Renovasjonsavgift	-130 677
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-470 484

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 754
Fjernvarme	-712 471
SUM ENERGI / FYRING	-755 225

BESKYTTET

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 691
Lyspærer og sikringer	-2 199
Vaktmestertjenester	-61 763
Renhold ved firmaer	-76 104
Snørydding	-3 722
Andre fremmede tjenester	-3 543
Trykksaker	-3 506
Andre kostnader tillitsvalgte	-638
Andre kontorkostnader	-2 376
Telefon/bredbånd	-6 440
Gaver	-1 961
Bank- og kortgebyr	-3 455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 397

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	632
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	419
Andre renteinntekter	42
SUM FINANSINNTEKTER	1 104

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-200 127
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 606
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 582
SUM FINANSKOSTNADER	-253 315

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	517 887
SUM BYGNINGER	517 887

Gnr.219/bnr.242

Selskapet eier leilighet nr. 65. Aksjekapitalen er beregnet og bokført.

Tomten er festet av Den Biermannske i 99 år fra 1.juni 1953.

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

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 112 000

fordelt på 70 aksjer à kr 1 600.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

BESKYTTET

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 470 000	
Nedbetalt tidligere	656 646	
Nedbetalt i år	32 119	
		-781 235

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-950 000	
Nedbetalt tidligere	46 501	
Nedbetalt i år	35 040	
		-868 459

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	33 909	
Nedbetalt i år	25 823	
		-540 268

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2010	-6 845 929	
Nedbetalt tidligere	2 027 142	
Nedbetalt i år	214 156	
		-4 604 631

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 794 593
------------------------------------	--	-------------------

BESKYTTET



NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1955	-344 000
Regulering innskudd 2015	13 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-331 000

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 196
Skyldig arbeidsgiveravgift	-918
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 114

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 122
Fakturaagebyr	-196
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 318

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
Pantelån	6 794 593
TOTALT	7 125 593

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

Bygninger	517 887
TOTALT	517 887



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Bakgrunn:

Styrets honorar har vært kroner 105.000,- til intern fordeling. Styret foreslår at honoraret opprettholdes.

Forslag til vedtak:

Styrets representanter mottar kroner 105.000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak:

Styreleder er profesjonell og innleid utenfra. Styreleder mottar honorar i henhold til foreliggende avtale med kroner 140.000,-.

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag om oppgradering av internett og kabel-tv

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Hjemmekontor er den nye hverdagen for mange, og med dette blir kravene om en stabil og god internettforbindelse desto enda mer viktigere. Det er ikke internetthastigheten dagens leverandør skal lastes for, men det er det ustabile tjenestene de leverer. Vi opplever at nettet er hakkete og til tider at man mister signalene på tv og nettet i 30-120 minutter, men i verste fall er nettet ustabil i flere timer. utfordringer det gir, er at vi mister nettilgang innenfor den ordinær arbeidstid.

Forslag til vedtak: Styret kan se på mulighetene for å bytte leverandør for mer stabil tv- og nettilgang.

Forslagsstiller viser til OBOS OpenNet som en mulig alternativ leverandør til Telia

Styret ser at det har vært noe ustabilitet i leveransen fra Telia, og anbefaler at forslaget vedtas.

Vedtak:

BESKYTTET



VALG

Styrets innstilling:

I mai går vi inn i en ny styreperiode, og vi ser etter **to nye styremedlemmer**. Styret ser etter engasjerte beboere som ønsker å bidra til at borettslaget vårt er trygt, godt og hyggelig! I tidligere år har vi strevd med å finne medlemmer til styret, og i fjor måtte vi hyre inn ekstern styreleder. Vi håper at vi i år kan finne interne styremedlemmer som kjenner gården. Arbeidet er betalt. Du kan ta kontakt med Kari (974 70 201) eller Per Olav (991 08 963) hvis du er interessert i dette.

Styret ser også etter **medlemmer til bakgårdskomiteen**. Dette er en uformell og hyggelig komité som består av beboere i oppgangene. Vi ser spesielt etter noen som kan ta seg av bakgården utenfor nummer 17 og 19. Ta kontakt med Per Olav hvis du er interessert i dette.

FØLGENDE STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER ER PÅ VALG:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kari R. Bache-Andreassen (gjenvalg)	2023 - 2025
Per Olav Erstad (fratrær)	2023 - 2025
4. styremedlem	2023 - 2025

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Vigdis Arnesen	2023 - 2025
-------------------	-------------

AS Vøyensvingen 15

BESKYTTET



BESKYTTET



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Utskiftning av lamper på loft og søppeir	
2013	Oppgradering av skråning i bakgården	Nye lamper i sykkelrommene.
2012	Nye sykkelstativer og nye stigeledninger	og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.
2011	Utskiftning radiatorkraner	
2010	Oppussing trappeoppganger	
2010	Installasjon av utelamper ved inngang	
2010	Utskiftning av pumpe i fyrrom	
2009	Installasjon av fjernvarme	
2007	Baderomsrehabilitering	
2006	Beslag på dører i lofts- og kjellergangene, for å	
2005	Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter k	
2004	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.	
2003	Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.	
2002	Rehabilitering av pipe til fyr.	
1998 - 1999	Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utski	
1989 - 1990	Utskiftning av alle vinduer.	

BESKYTTET



4033 Vøyensvingen 15 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET