



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 083 581
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VANNVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 500	800 280
Sum inntekter		860 500	800 280
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	39 636
Annen driftskostnad		692 726	659 000
Sum kostnader		733 802	698 636
Driftsresultat		126 698	101 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		412	1 951
Sum finansinntekter		412	1 951
Annen finanskostnad		74 432	84 441
Sum finanskostnader		74 432	84 441
Netto finans		-74 020	-82 490
Ordinært resultat før skattekostnad		52 678	19 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 678	19 154
Årsresultat		52 678	19 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 678	19 154
Sum overføringer og disponeringer		52 678	19 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		117 780	242 493
Sum fordringer		117 780	242 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		595 605	550 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 605	550 918
Sum omløpsmidler		713 385	793 411
SUM EIENDELER		713 685	793 711

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 186 640	2 239 318
Sum opptjent egenkapital		-2 186 640	-2 239 318
Sum egenkapital		-2 186 640	-2 239 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 315 175	2 399 214
Øvrig langsiktig gjeld		150 000	150 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 465 175	2 549 214
Sum langsiktig gjeld		2 465 175	2 549 214
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 275	
Leverandørgjeld		111 867	216 276
Annen kortsiktig gjeld		322 008	267 538
Sum kortsiktig gjeld		435 150	483 814
Sum gjeld		2 900 325	3 033 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		713 685	793 710



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 245623

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 083 581
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VANNVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 500	800 280
Sum inntekter		860 500	800 280
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	39 636
Annen driftskostnad		692 726	659 000
Sum kostnader		733 802	698 636
Driftsresultat		126 698	101 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		412	1 951
Sum finansinntekter		412	1 951
Annen finanskostnad		74 432	84 441
Sum finanskostnader		74 432	84 441
Netto finans		-74 020	-82 490
Ordinært resultat før skattekostnad		52 678	19 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 678	19 154
Årsresultat		52 678	19 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 678	19 154
Sum overføringer og disponeringer		52 678	19 154



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300

Sum anleggsmidler		300	300
-------------------	--	-----	-----

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		117 780	242 493
Sum fordringer		117 780	242 493

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		595 605	550 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 605	550 918

Sum omløpsmidler		713 385	793 411
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		713 685	793 711
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 186 640	2 239 318



Sum opptjent egenkapital	-2 186 640	-2 239 318
Sum egenkapital	-2 186 640	-2 239 318
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 315 175	2 399 214
Øvrig langsiktig gjeld	150 000	150 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 465 175	2 549 214
Sum langsiktig gjeld	2 465 175	2 549 214
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 275	
Leverandørgjeld	111 867	216 276
Annen kortsiktig gjeld	322 008	267 538
Sum kortsiktig gjeld	435 150	483 814
Sum gjeld	2 900 325	3 033 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	713 685	793 710



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleiligheter vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap. Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført. I eierseksjonssameier aktiveres eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nebbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------	--------------	------------------



36000.00 36000.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5076.00	3636.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41076.00	39636.00

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Årsmøte 2022

Vannveien Boligsameie

27. april 2022

Selskapsnummer: 2368





Velkommen til årsmøte i Vannveien 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:

27. april 2022 kl. 18:00, Toppenhaug barnehage.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Løsning for rest-, mat- og papiravfall
4. Vedtektsendring §7 Forandringer av seksjonen
5. Vedtektsendring §15 Styret
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av Festkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Vannveien Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf
2. Årsregnskap 2021 Vannveien.pdf
3. Budsjett 2022 Vannveien.pdf
4. 153_Revisjonsberetning.pdf

Sak 3

Løsning for rest-, mat- og papiravfall

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at renovasjonsetaten i Bærum endret rutiner for papirinnsamling slik at papir nå skal samles i felles containere, opplever vi at vi har for liten kapasitet i forhold til behov. I tillegg har det også medført at nåværende løsningen for rest-, mat- og papiravfall ikke er i henhold til anbefalingene (ikke pålegg) for brannvern, spesielt på øvre tun. Styret har vurdert flere alternative mulige løsninger:

- 1) Økt hentefrekvens: Dagens hentefrekvens er rest- og matavfall ukentlig og papir annenhver uke. Vi har mulighet til å doble frekvensen mot en årlig avgift på kr 4100,- pr. boenhet.
- 2) Utvide "søppelskur" øvre tun: Vi kan uten ekstra kostnader få flere containere. Et alternativ kan da være å utvide dagens søppelskur (mot parkeringsplassen) for å få plass til ytterligere container(e) for papir. For nedre tun vil vi i tilfelle kunne tilrettelegge for ytterligere en container (ved behov) i forbindelse med nye garasjer. Kostnadene for å utvide søppelskur på øvre tun er estimert til rundt kr. 150' basert på vesentlig dugnadsinnsats.
- 3) Nedgravde stål-containere: Kommunen gir en viss støtte til nedgravde løsninger. En slik løsning forutsetter også egen container for glass. Basert på informasjon fra kommunen vil en slik løsning (med felles containere for hele sameiet) ha en kostnad på kr. 800' - 1.000'.
- 4) Brannsikre containere: Vi kan erstatte dagens plast-containere med brannsikre stål-containere eller containere i polyplank og samtidig utvide kapasiteten for papir. Styret har hatt innledende befaring av to leverandører. På øvre tun kan disse plasseres ved nåværende søppelskur og noe videre ut mot parkeringsplass/gangvei. Parkeringsplass ved søppelskur vil i tilfelle forsvinne. På nedre tun vil disse kunne plasseres mot barnehagen når nye garasjer er på plass. Kostnaden for nødvendig antall containere er estimert til kr. 200' - 300' samlet for sameiet.

Styrets innstilling

Alternativ 1) medfører økte felleskostnader på 150'/år etter dagens avgifter og alternativet er ikke i henhold til anbefalinger vedrørende brannvern.

Alternativ 2) vil kunne gi en tilfredsstillende løsning i forhold kapasitet, men er heller ikke optimal i forhold til anbefalinger vedrørende brannvern.



Alternativ 3) blir etter styrets oppfatning alt for kostbar, og den er dessuten plasskrevende (2x2 m pr. container) - vanskelig å se hvor vi kunne ha funnet plass.

Styret mener at beste løsning for en "bærekraftig" løsning for rest-, mat- og papiravfall er alternativ 4). Styret foreslår at investeringen i nye brannsikre containere finansieres ved å ta opp et lån slik at ikke engangs-belastningen blir for stor for hver boenhet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å få etablert en løsning rest-, mat- og papiravfall i henhold til alternativ 4) Brannsikre containere. Styret gis videre fullmakt til å ta opp lån på inntil kr. 350.000,- til finansiering av innkjøp av containere og til dekning av kostnader ved etablering.

Sak 4

Vedtektsendring §7 Forandringer av seksjonen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter oppfordring fra styret har en liten "fargekomitee" sett på behovet for å presisere fargevalg ved utvendig oppussing - se vedlagte rapport fra komiteen.

Styrets innstilling

§7 siste ledd i vedtektene

"Årsmøtet treffer vedtak om valg av farger ved utvendig oppussing. Sammenhengende seksjoner skal males i samme farge."

erstattes med:

"Ved utvendig oppussing skal det benyttes en av de eksisterende fargene på seksjonene i sameiet. Årsmøtet treffer vedtak om eventuelle andre fargekoder skal kunne benyttes. Sammenhengende seksjoner skal males i samme farge. Enheter som henger sammen bør søke å ha likhetstrekk i form av de samme detaljene, f.eks samme farge på veranda, hjørnekasser og rundt vinduene."

Forslag til vedtak

§7 i vedtektene siste ledd endres i henhold til styrets forslag

Vedlegg

5. Fargevalg Vannveien.pdf



Sak 5

Vedtektsendring §15 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I henhold til vedtektene kan ikke styret forplikte sameiet utover kr. 10.000,-. Det innebærer i praksis at styret må innkalle til ekstraordinært årsmøte hvis det er behov for investeringer utover kr. 10.000,- f.eks til vedlikehold. Denne begrensningen oppfattes som uhensiktsmessig.

Styrets innstilling

§15 i vedtektene siste ledd

"Styret kan ikke forplikte sameiet utover kr. 10 000,- i hver enkelt sak, bortsett fra tilfeller der en utsettelse kan få vesentlige økonomiske konsekvenser for styret."

fjernes

Forslag til vedtak

§15 i vedtektene siste ledd fjernes i henhold til styrets innstilling

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000,- til intern fordeling

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jone Løvvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Arne Rønning

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Thomas Lande Olsen

Sak 8

Valg av Festkomite

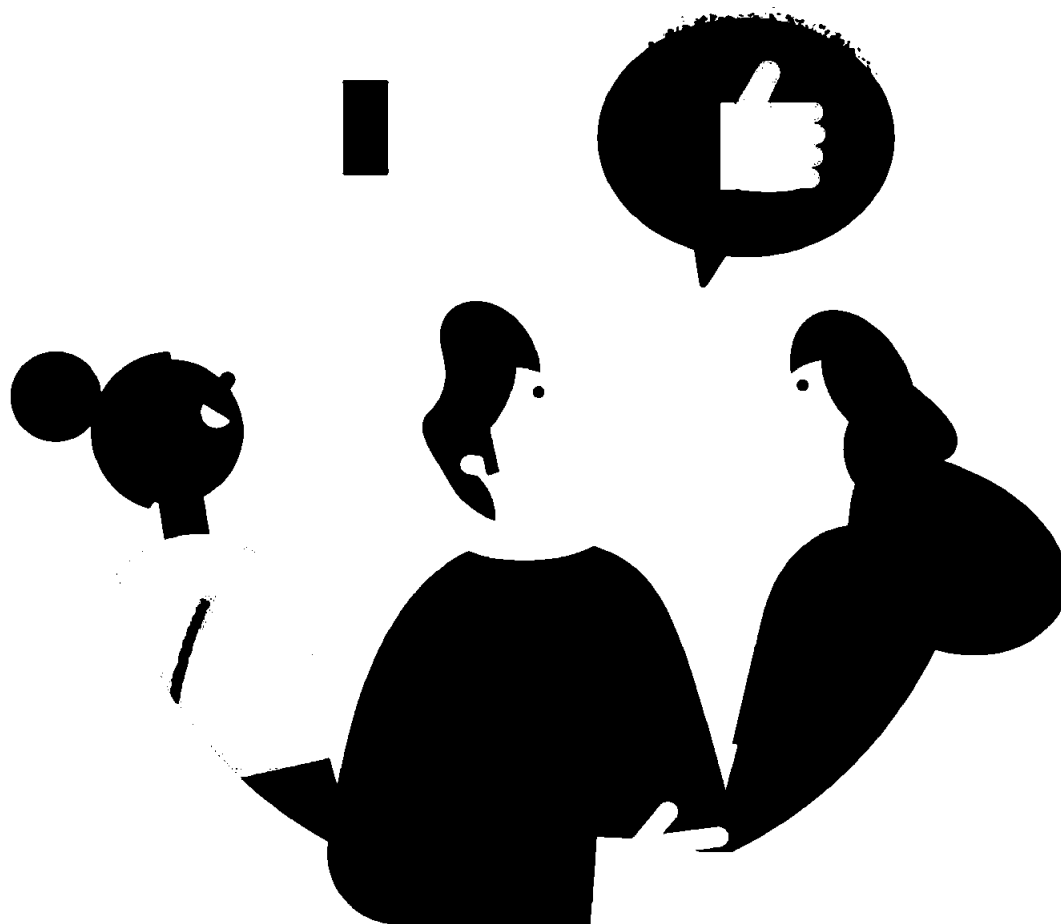
Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Festkomiteen består av 3-5 beboere som blant annet har ansvar for Jule-markering og 17. mai aktiviteter for barna

Forslag til vedtak

Komiteen utnevnes på årsmøtet



Årsrapport 2021

Vannveien Boligsameie





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jone Løvvik	Nedre Toppenhaug 88
Styremedlem	Berit Larsen	Nedre Toppenhaug 76
Styremedlem	Kristine Lund	Nedre Toppenhaug 98

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Vannveien Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Vannveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992083581, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Nedre Toppenhaug 58 - 128

Gårds- og bruksnummer:

118 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vannveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er for 2021 utført av ABBL. Fra 1. januar 2022 har OBOS

Eiendomsforvaltning overtatt forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor for 2021 er KPMG AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 11 styremøter. Styret har også i perioden innkalt til et ekstraordinært årsmøte der ny løsning og leverandør for TV og Internett ble behandlet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 860.500,-.

Dette var kr. 10.000,- mer enn budsjettert som skyldes en innbetaling fra filmselskapet som benyttet sameiet som lokasjon høsten 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 733.802,-

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagt og besluttet vedlikehold på fellesområdet delvis er utsatt til 2022. Samtidig var kostnader til renovasjon, Kabel-TV og Serviceavtale skadedyr høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 52.678,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til årets resultat

Årsresultatet innbefatter innbetalinger til garasjefondene på ca kr 69.000 samt netto «resultatmessig gevinst» (innbetalinger avdrag/renter – finanskost) på IN-lån (utbedringer av tak) på ca kr 95.000. Det innebærer at sameiet «operasjonelt» hadde et negativt resultat på ca kr. 110.000. I balansen er garasjefondene oppført som «annen kortsiktig gjeld», og utgjør kr. 222.000 for nedre tun og kr. 94.000 for øvre tun. For kommende år vil det opprettes egne kontoer for respektive garasjefond for en mer oversiktlig håndtering.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 278.236,-.

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider (skifte av taksten) fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380.000,- til utvendig vedlikehold på fellesområdet som blant annet omfatter:



- Ny løsning for avfallshåndtering (ref egen sak på årsmøtet). Budsjettert til kr. 250.000 og finansiert ved opptak av lån (i budsjett under post Låneopptak)
- Tidligere besluttet flytting av postkasser på øvre tun – ca kr. 20.000
- Tidligere besluttet oppgradering av sandkasse/huskestativ øvre tun – ca kr. 40.000
- Tilrettelegging sandkasse/lekeområde nedre tun i forbindelse med nytt garasjeanlegg – ca kr 50.000

TV-anlegg/Bredbånd

Fra 1. mai går sameiet over fra en felles løsning for TV og internett fra Telenor til en felles løsning for nett fra OBOS Opennet og individuell valg av TV-løsning. For 2022 innebærer overgangen reduserte kostnader for sameiet på ca kr. 80.000.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte og øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. I tillegg har styret tatt hensyn til at sameiet har hatt et reelt negativt «operasjonelt driftsresultat» (ref kommentarer til årsregnskapet over). Dette danner grunnlaget for at budsjettet er basert på en økning av felleskostnader på 15% fra og med juli 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Resultatregnskap Vannveien Boligsameie, 2021

	Note	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader	1	850 500	800 280	850 400	0
Annen driftsinntekt	2	10 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		860 500	800 280	850 400	0
Utgifter					
Lønnskostnad	3	41 076	39 636	41 000	0
Annen driftskostnad	4	679 265	615 490	624 500	0
Vedlikehold, innkjøp	5	13 461	43 510	77 000	0
Sum driftskostnader		733 802	698 635	742 500	0
Driftsresultat før finansposter		126 698	101 645	107 900	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	412	1 951	2 000	0
Finanskostnad	7	74 432	84 441	80 000	0
Sum finansposter		-74 020	-82 490	-78 000	0
Årsresultat		52 678	19 154	29 900	0



Balanse Vannveien Boligsameie, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler			
		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 310	673
Andre fordringer	8	111 470	241 820
Sum fordringer		117 780	242 493
Bankinnskudd, kasse o.l	9	595 605	550 918
Sum omløpsmidler		713 386	793 410
Sum eiendeler		713 686	793 710



Balanse Vannveien Boligsameie, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Annen egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	150 000	150 000
Akkumulert resultat	10	-3 328 167	-3 422 282
Innbetalt andel av IN lån	10	1 141 528	1 182 964
Sum egenkapital		-2 036 640	-2 089 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	2 315 175	2 399 214
Sum langsiktig gjeld		2 315 175	2 399 214
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 867	216 276
Forskudd felleskostnader		4 881	13 373
Annen kortsiktig gjeld	12	318 402	254 165
Sum kortsiktig gjeld		435 150	483 814
Sum gjeld		2 750 325	2 883 028
Sum egenkapital og gjeld		713 686	793 710

Vannveien Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Jone Løvvik
Styreleder

Kristine Elisabeth Lund
Styremedlem

Berit Larsen
Styremedlem



Noter Vannveien Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Felleskostnader	680 400	614 952	680 400	0
Avdrag ordinære lån	90 072	79 542	90 000	0
Renter ordinære lån	80 028	105 786	80 000	0
Sum	850 500	800 280	850 400	0

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Diverse inntekter	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 076	3 636	5 000	0
Sum	41 076	39 636	41 000	0

Boligsameiet har ingen ansatte



Noter Vannveien Boligsameie

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Strøm nett/kraft	2 323	2 591	4 600	0
Veilys	14 366	14 168	13 800	0
Renovasjon	141 331	129 074	133 000	0
Containerleie	11 141	7 850	10 000	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	222 047	209 806	202 700	0
Forsikring	103 799	95 698	103 800	0
Forvaltning og revisjon	93 076	93 476	93 100	0
Innbetalingservice	1 434	1 364	1 500	0
Kontingent ABBL	500	500	500	0
Serviceavtale skadedyr	28 077	2 552	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	57 614	53 940	50 000	0
Rekvizita, porto, mm	1 224	1 101	2 500	0
Fellesarrangement/dugnad	0	250	6 000	0
Gebyr	2 333	3 120	3 000	0
Sum	679 265	615 490	624 500	0

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Materialer, redskap, verktøy	1 076	1 047	0	0
Tak	0	1 699	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	11 875	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	510	11 979	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	28 785	27 000	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	0
Sum	13 461	43 510	77 000	0

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renter på restanse	9	77	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	403	1 874	2 000	0
Sum	412	1 951	2 000	0

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renteutgifter langsiktig lån	74 432	84 441	80 000	0
Sum	74 432	84 441	80 000	0



Noter Vannveien Boligsameie

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Periodisering kostnader	111 470	241 820
Sum	111 470	241 820

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr. 0

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Bankkonto 1	400 000	0
Bankinnskudd (driftskonto)	0	550 918
Bankinnskudd (driftskto)	195 605	0
Sum	595 605	550 918

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	150 000	150 000
Sum vedlikeholdsfond	150 000	150 000
Annen egenkapital		
IB akkumulert resultat	-3 422 282	-3 479 894
Nedskrevet andelssaldo i perioden	41 436	38 458
Fra årets resultat	52 678	19 154
UB akkumulert resultat	-3 328 167	-3 422 282
IB innbetalt andel av IN lån	1 182 964	1 221 422
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-41 436	-38 458
UB innbetalt andel IN lån	1 141 528	1 182 964
Sum annen egenkapital	-2 186 640	-2 239 318
Sum egenkapital	-2 036 640	-2 089 318

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.



Noter Vannveien Boligsameie

Note

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Gjeldsbrevlån		2 315 175	2 399 214
Sum	13	2 315 175	2 399 214

Det er stilt følgende pant: Gjeldsbrevlån

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Garasjer øvre tun	94 685	76 445
Garasjer nedre tun	222 442	175 455
Påløpte renter	1 275	1 219
Utleggskonto	0	1 047
Sum	318 402	254 165

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94907038593
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.35 %
Beregnet innfridd:	26.08.2041
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 399 214
Avdrag i perioden:	84 039
Lånesaldo 31.12:	2 315 175
Saldo 5 år frem i tid:	1 862 297
Andelssaldo 01.01:	1 182 964
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	41 436
Andelssaldo 31.12:	1 141 528
Sum pantegjeld for lån:	3 456 703

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907038593	27	85 747	2 315 169



Noter Vannveien Boligsameie

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Disponible midler per 01.01	309 596	368 439
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	52 678	19 154
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-77 997
Årets endring disponible midler	52 678	-58 843
Disponible midler 31.12	278 235	309 596



Likviditetsbudsjett 2022 VANNEIEN BOLIGSAMEIE

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oktober	Nov	Des	Sum
Innbetalinger													
Innkrevde felleskostnader													
Vedt.h. fond gar. øvre	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	28 800
Vedt.h. fond gar. nedre	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
Felleskostnader	58 356	58 356	58 356	58 356	58 356	58 356	67 109	67 109	67 109	67 109	67 109	67 109	752 792
Lånekostnad I (adm)	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	14 175	170 100
Sum Innbetalinger	79 931	79 931	79 931	79 931	79 931	79 931	88 684	88 684	88 684	88 684	88 684	88 992	1 012 000
Utbetalinger													
Personalkostnader													
5400 Arbeidsgeværgift	0	0	0	0	0	5 000	0	0	0	0	0	0	5 000
Styre honorar													
530 Styrehonorar	0	0	0	0	36 000	0	0	0	0	0	0	0	36 000
Revisjonshonorar													
671 Revisjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000	10 000
Forretningsfører honorar													
670 Forretningsfører honorar	17 500	0	0	17 500	0	0	17 500	0	0	17 500	0	0	70 000
Drift og vedlikehold													
6604 Drift/vedt.hold utvendig anl.	0	0	0	0	0	0	0	0	380 000	0	0	0	380 000
6614 Drift/vedt.hold garasjeanl.	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	90 000
Forsikringer													
7501 Forsikring bygninger	112 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 000
Kommunale avgifter													
7724 Renovasjonsavgift	0	0	72 500	0	0	0	0	0	72 500	0	0	0	145 000
Elektrisk energi													
620 Elektrisk energi	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 000
TV-anlegg/Bredbånd													
6607 TV-anlegg/bredbånd	19 500	19 500	19 500	19 500	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	150 000
Andre drifts kostnader													
632 Container	0	0	0	0	12 000	0	0	0	0	0	0	0	12 000
655 Driftsmaterialer	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	1 000
678 Snørydding/gressklipping	0	29 000	0	0	0	0	0	0	0	0	29 000	0	58 000
694 Porto	0	0	125	0	0	125	0	0	125	0	0	0	500
777 Bank og kortgebyr	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
Sum Utbetalinger	159 333	58 833	102 458	47 333	67 333	24 458	36 833	19 333	471 958	36 833	48 333	29 458	1 102 500

Vedlegg 3

Likviditetsbudsjett - VANNEIEN BOLIGSAMEIE

Budsjett 2022 Vannveien.pdf



Resultat før finan. inn-/utbet	-79 402	21 098	-22 527	32 598	12 598	55 473	51 851	69 351	-383 274	51 851	40 351	59 534	-90 500
Finansielle inn-/utbet:													
Finanskostnader													
295 Påløpte renter	6 587	6 523	6 504	6 484	6 465	7 278	7 253	7 227	7 202	7 177	7 151	7 259	83 110
Låneopptak													
2241 Pantelån (ikke resk)	0	0	0	0	250 000	0	0	0	0	0	0	0	250 000
Nedbetalt lån													
2240 Pantelån Resk.91	6 821	6 985	7 004	7 024	7 043	7 063	7 083	7 103	7 122	7 142	7 162	7 182	84 734
2241 Pantelån (ikke resk)	0	0	0	0	0	1 698	1 703	1 709	1 715	1 721	1 726	1 800	12 072
Endring	-92 810	7 590	-36 035	19 090	249 090	39 434	35 812	53 312	-399 313	35 812	24 312	43 292	-20 416
Driftskonto og sparekonto													
192 Bank	595 605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	595 605
192 Driftskto OBOS-banken	-430 605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-430 605
Sum	72 190	79 779	43 744	62 834	311 923	351 357	387 169	440 481	41 168	76 980	101 292	144 584	144 584

Vedlegg 3

Likviditetsbudsjett - ~~YANNVEIEN~~ BOLIGSAMEIE

Budsjett 2022 Vannveien.pdf



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Vannveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Vannveien Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Vedlegg 4 Autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

22 av 28

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tynset
Bodo	Knarvik	Stavanger	Ålesund
Drammen	Kristiansand		

15.3 Revisjonsberetning.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 7MEEZ-EMA6W-AVB05-PY7LG-KIEA0-Q1E54



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 14. februar 2022
KPMG AS

Svein Wiig
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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-02-14 19:34:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7MEEZ-EMA6W-AVB05-PY7LG-KJEA0-QTES4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 4

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

24 av 28 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Fargevalg Vannveien

På det utendørs årsmøtet i Vannveien den 24. august 2020 kom nok en gang spørsmålet om fargevalg på husene her i Vannveien opp. Kari (NT 106) og Ane (NT 82) påtok seg å se på dette. De har også konsultert Thor-Arne (NT 70) på nedre felt, slik at hele sameiet er involvert. Vi har sett nærmere på historikken og på hvilke farger vi har i sameiet akkurat nå, i de snart 40 år siden utbyggingen her startet.

Før spaden ble satt i jorden, tidlig på 1980-tallet, var det to hus her: Lokalet, som fortsatt står, og plassen Toppenhaug, som var en bygning som lå der veien Nedre Toppenhaug slutter. Alt annet var skog, natur, to bekker og en sti mellom dem.

Det var Bærumsfirmaet Byggholt (etablert i 1964, fusjonert ved svenske JM i 2013) som fikk oppdraget med å bygge ut Toppenhaug-prosjektet, Øvre og Nedre Toppenhaug. Men grunneieren, godseier Harald Løvenskiold, ville ha en viss finger med i spillet. Det ble sagt at han ville at alle husene skulle males røde, for å minne mest mulig om hans mange husmannsplasser rundt i Bærum/Krokskogen/Nordmarka.

Dette ble det selvsagt ikke noe av, men Byggholt kom med tre fargevalg som ble fulgt i vårt område. Bonderødt, blågrått og gult. De fleste husene ble røde, «Blårekka» ble selvsagt blå og noen hus på nedre ble gule. På nedre felt var nr. 58,60,74 og 76 blå, nr 62,64,66,68 70 og 72 var gule. På øvre felt var kun langrekka blå og resten røde. Det er ingen av dagens farger som er de opprinnelige, men mange av husene er likevel holdt i "sin" farge selv om nyansen er en annen i dag.

I de ca 40 årene som har gått siden starten på Vannveien boligsameie har det skjedd en rekke mindre fasadeendringer på husene, både på nedre og øvre felt. Folk har skiftet dører/dørfarge, bygget på ulike terrasseskjerminger og skiftet vinduer. Også fargene har blitt endret. På øvre felt har man i all hovedsak beholdt hovedlinjen; Blårekka er forblitt blå, tomannsboligene har beholdt sin røde farge, med ett unntak: I 2009 søkte beboerne i 92 og 94 om å få skifte farge til grått. Dette ble tatt opp på årsmøtet, og ved voteringen stemte 15 ja og 9 nei til fargeendringen. På dette årsmøtet ble det også foreslått å se på vedtektene, - senere, «slik at man legger begrensninger på fargevalg. Fargene på husene bør harmonisere både med naturen og bygningene generelt. Et slikt fargevalg bør utarbeides av en fagperson.»

Verken fagpersonen eller vedtektsendringene har siden dukket opp, før fargespørsmålet igjen kom opp på årsmøtet i 2020. Senere har også nedre tun fått et grått innslag.

Spørsmålet er om Vannveien Boligsameie bør ha noen formuleringer i sine vedtekter som sikrer at boligene fremstår enhetlig. Mange vil mene at nettopp dette er både en kvalitet og en styrke ved dette boligområde.

På befaring i sameiet har vi funnet følgende farger:



Nedre tun:

0193 Rondeblå 7807 -R69B (mørk blå)

702 Dekkhvit (varm beigevit)

1899 Front (mørk grå)

Øvre tun:

Rød: 43 By, stuerød (rød)

4055 Skuteblå 6030-R90B (blå)

Granitt S6502y (grå)

Det er noen flere rødfarger på øvre tun, men Stuerød har vært brukt lengst her i sameiet og ser ut til å være den fargen som flest har brukt. Det er også fortsatt en overvekt av blå og røde hus og dette mener vi skaper en helhet i sameiet vårt.

Vårt forslag er derfor å holde oss til de nevnte fargene som er i sameiet i dag for å bevare mest mulig av denne helheten. Ingen skal behøve å skifte farge nå, men følge de føringene sameiet blir enige om neste gang huset skal males. De mange endringene som er gjort på detaljene på husene, som dører, vinduer, hjørnekasser og verandaer gjør at det etter vår mening er vanskelig å komme med et forslag til en standard som alle skal følge. Allikevel bør enheter som henger sammen, i rekke eller to og to, ha likhetstrekk i form av de samme detaljene, f.eks samme farge på hjørnekassene eller rundt vinduene, nettopp for å holde det helhetlig preget så inntakt som mulig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

Selskapsnummer: 2368 **Selskapsnavn:** Vannveien Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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