



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 404 384  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: 02.06.2025

### 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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 923404384

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 017 562	5 588 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 017 562</b>	<b>5 588 659</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 592 424	1 381 262
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 643 769</b>	<b>1 432 607</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 373 793</b>	<b>4 156 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 496	7 049
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 496</b>	<b>7 049</b>
Annen finanskostnad		2 008 208	1 790 406
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 008 208</b>	<b>1 790 406</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 992 712</b>	<b>-1 783 357</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 381 081	2 372 695
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 424 075	62 424 075
Sum varige driftsmidler		62 424 075	62 424 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		66 980	56 939
Sum finansielle anleggsmidler		66 980	56 939
Sum anleggsmidler		62 491 055	62 481 014
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		141 602	165 860
Sum fordringer		141 602	165 860
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		586 982	909 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		586 982	909 999
Sum omløpsmidler		728 584	1 075 860
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 219 639</b>	<b>63 556 874</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 189 416	12 808 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 189 416</b>	<b>12 808 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 369 416</b>	<b>12 988 335</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 276 430	35 738 673
Øvrig langsiktig gjeld		14 515 520	14 507 635
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 791 950</b>	<b>50 246 308</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 791 950</b>	<b>50 246 308</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 456	227 154
Leverandørgjeld		43 691	95 077
Annen kortsiktig gjeld		4 126	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 273</b>	<b>322 231</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 850 223</b>	<b>50 568 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 219 639</b>	<b>63 556 874</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543076

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 404 384  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### 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: 02.06.2025

#### 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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 923 404 384  
VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 017 562	5 588 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 017 562</b>	<b>5 588 659</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 592 424	1 381 262
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 643 769</b>	<b>1 432 607</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 373 793</b>	<b>4 156 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 496	7 049
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 496</b>	<b>7 049</b>
Annen finanskostnad		2 008 208	1 790 406
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 008 208</b>	<b>1 790 406</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 992 712</b>	<b>-1 783 357</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 381 081	2 372 695
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>



Organisasjonsnr: 923 404 384  
VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 424 075	62 424 075
Sum varige driftsmidler		62 424 075	62 424 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		66 980	56 939
Sum finansielle anleggsmidler		66 980	56 939
Sum anleggsmidler		62 491 055	62 481 014
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		141 602	165 860
Sum fordringer		141 602	165 860
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		586 982	909 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		586 982	909 999
Sum omløpsmidler		728 584	1 075 860
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 219 639</b>	<b>63 556 874</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	15 189 416	12 808 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 189 416</b>	<b>12 808 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 369 416</b>	<b>12 988 335</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 276 430	35 738 673
Øvrig langsiktig gjeld	14 515 520	14 507 635
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 791 950</b>	<b>50 246 308</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 791 950</b>	<b>50 246 308</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 456	227 154
Leverandørgjeld	43 691	95 077
Annen kortsiktig gjeld	4 126	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 273</b>	<b>322 231</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 850 223</b>	<b>50 568 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>63 219 639</b>	<b>63 556 874</b>



Organisasjonsnr: 923 404 384  
VÅGEDALEN 31-35 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. 6790

VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VÅGEDALEN 31-35 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6790>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Det blir sendt ut egen invitasjon til uformelt beboermøte.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VÅGEDALEN 31-35 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.

Forslag til vedtak  
Fredrik Mehdi er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Rolf Marthinussen og Mai Britt Wisnes er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

#### Vedlegg

1. 6790 Vågedalen 31-35 BRL - Årsregnskap 2024.pdf
2. 6790 Vågedalen 31-35 Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

Sak 6

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

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

- Victoria Troland

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

- Fredrik Mehdi



## Styrets årsrapport

Styret har i denne perioden hatt fokus på vedlikehold, oppgradering og forskjøning av borettslagets utvendige områder, samt planlegging for fremtidige behov. Styremedlemmene har hatt løpende kontakt gjennom året og det er avholdt to styremøter.

Kort om perioden som har vært:

- Det er gjennomført forskjøning og rydding av skog/grønt- og uteområdene, blant annet takket være en fantastisk dugnadsinnsats, og det har vært pyntet til jul og andre merkedager - stor takk til alle som har bidratt.
- Fana Blikk har utført høytrykksvask av fasade, rensset takrenner og festet løse elementer/vannbord på fasaden.
- Styret har startet prosessen med å hente inn tilbud for oppgradering av elanlegg og etablering av ladeinfrastruktur for elbiler.
- Ny leverandør av trappevask vurderes - vi er ikke fornøyd med dagens frekvens og kvalitet.

Økonomisk status:

- Borettslaget har en stabil økonomi. Årsresultatet for 2024 endte på 2,38 millioner kroner.
- Disponible midler per 31.12.2024 var ca. 670 000 kroner.
- Styret vurderer at det ikke er behov for justeringer i felleskostnader og vil jobbe videre med å holde det på dagens nivå.

Styret takker alle beboere for samarbeid og engasjement, og ser frem til videre arbeid i perioden som kommer!



## VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>753 629</b>	<b>681 862</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 381 081	2 372 695
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-586 071	-697 171
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 876 172	-1 602 551
Innsk. øremerk. bankkto		-2 156	-1 206
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-83 318</b>	<b>71 767</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>670 311</b>	<b>753 629</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		728 584	1 075 860
Kortsiktig gjeld		-58 273	-322 231
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>670 311</b>	<b>753 629</b>



VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG  
ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 594 279	2 487 577	3 073 044	3 090 192
Innkrevde felleskostnader	2	1 525 464	1 497 251	1 527 956	1 527 808
Andre inntekter	3	21 647	1 280	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 141 390</b>	<b>3 986 108</b>	<b>4 601 000</b>	<b>4 618 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 000	-6 400
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 470	-7 089	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 800	-76 735	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-728	-4 125	-15 000	-15 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 400	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-458 045	-336 887	-150 000	-150 000
Forsikringer		-119 976	-108 813	-120 000	-144 000
Kommunale avgifter	9	-447 668	-370 581	-405 000	-459 000
Energi/fyring		-148 632	-138 091	-210 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 756	-151 890	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-189 151	-179 853	-211 000	-218 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 643 769</b>	<b>-1 432 607</b>	<b>-1 397 900</b>	<b>-1 433 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 497 621</b>	<b>2 553 501</b>	<b>3 203 100</b>	<b>3 184 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 876 172	1 602 551	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 373 793</b>	<b>4 156 052</b>	<b>3 203 100</b>	<b>3 184 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 496	7 049	0	0
Finanskostnader	12	-2 008 208	-1 790 406	-1 986 000	-1 988 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 992 712</b>	<b>-1 783 357</b>	<b>-1 986 000</b>	<b>-1 988 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 381 081</b>	<b>2 372 695</b>	<b>1 217 100</b>	<b>1 196 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 381 081	0		
Til annen egenkapital		0	2 372 695		



## VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	46 194 075	46 194 075
Tomt		16 230 000	16 230 000
Miljøbankkonto, øremerket		66 980	56 939
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>62 491 055</b>	<b>62 481 014</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		131 990	114 939
Andre kortsiktige fordringer	14	9 612	50 921
Driftskonto OBOS-banken		573 437	407 904
Sparekonto OBOS-banken		13 545	502 095
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>728 584</b>	<b>1 075 860</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 219 639</b>	<b>63 556 874</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 5 000		180 000	180 000
Opptjent egenkapital	15	15 189 416	12 808 335
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 369 416</b>	<b>12 988 335</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 276 430	35 738 673
Borettsinnskudd	17	14 442 500	14 442 500
Annen langsiktig gjeld	18	9 600	9 600
Avsetning bomiljøtiltak		63 420	55 535
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 791 950</b>	<b>50 246 308</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		43 691	95 077
Påløpte renter		10 456	175 699
Påløpte avdrag		0	51 455
Annen kortsiktig gjeld	19	4 126	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 273</b>	<b>322 231</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 219 639</b>	<b>63 556 874</b>
Pantstillelse	20	70 077 500	70 077 500
Garantiansvar		0	0
Bergen, __.__.2025			
Styret i Vågedalen 31-35 Borettslag			
Jan Marius Wisnes /S/	Fredrik Fadi Mehdi /S/	Lene Nybø /S/	
Rolf Marthinussen /S/			



## 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 skattetrekkkonto 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 andelseierens 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

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	1 445 304
Garasjeleie	82 300
Kapitalkostnader på IN-lån	2 582 720
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 559
Overført til kapitalkostnader	-2 594 279
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 527 604</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-2 140
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 525 464</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført tidligere års avsatte faktutraer	21 647
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 647</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 470.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-728</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-231 924
Drift/vedlikehold VVS	-95 379
Drift/vedlikehold elektro	-60 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 572
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 614
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 667
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-458 045</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-90 660
Vann- og avløpsavgift	-249 305
Renovasjonsavgift	-107 703
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-447 668</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 290
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 857
Verktøy og redskaper	-58 115
Driftsmateriell	-6 178
Renhold ved firmaer	-87 801
Snørydding	-288
Andre fremmede tjenester	-10 571
Andre kostnader tillitsvalgte	-149
Andre kontorkostnader	-200
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 509
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 590
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-174
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-189 151</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 890
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 606
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 496</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 008 208
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 008 208</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2019	46 194 075
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>46 194 075</b>

Tomten ble anskaffet i 2019.  
Gnr.151/bnr.84 M. flere

Borettslagets datterselskap Vågedalen Utleieboliger AS ble endelig avviklet i desember 2019 som følge av opphør av utleievirksomheten og beslutning om overføring av selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser, herunder eiendommen til borettslaget gjennom en ulovfestet skattefri fusjon.

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	9 612
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 612</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 899 985
Egenkapital fra IN tidligere	4 192 857
Egenkapital fra IN 2024	1 876 172
Reduksjon EK fra IN	-779 598
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>15 189 416</b>

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-44 250 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 318 470
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	586 071
Nedbetalt tidligere, IN	4 192 857
Nedbetalt i år, IN	1 876 172
	-33 276 430
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-33 276 430</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-14 750 000
Tilbakebetalt innskudd 2020	307 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 442 500</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-9 600
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 600</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg gjort av beboer i 2024, refundert i 2025	-4 126
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 126</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 442 500
Pantelån	33 276 430
Beregnete IN-forpliktelser	5 289 431
<b>TOTALT</b>	<b>53 008 361</b>

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

Bygninger	46 194 075
Tomt	16 230 000
<b>TOTALT</b>	<b>62 424 075</b>



Til generalforsamlingen i Vågedalen 31-35 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Vågedalen 31-35 Borettslag** som viser et overskudd på kr 2.381.081. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 24.04.25  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 6790 Selskapsnavn: VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Fredrik Mehdi er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Rolf Marthinussen og Mai Britt Wisnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Victoria Troland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Fredrik Mehdi



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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