



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 505 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986505814

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 318 640	1 335 847
Sum inntekter		1 318 640	1 335 847
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		1 258 709	1 287 842
Sum kostnader		1 332 874	1 356 302
Driftsresultat		-14 233	-20 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 891	17 550
Sum finansinntekter		22 891	17 550
Annen finanskostnad			69
Sum finanskostnader		0	69
Netto finans		22 891	17 481
Resultat før skattekostnad		8 657	-2 973
Årsresultat		8 657	-2 973
Totalresultat		8 657	-2 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 657	-2 973
Sum overføringer og disponeringer		8 657	-2 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		167 800	126 125
Sum varige driftsmidler		167 800	126 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		167 800	126 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		43 230	98 912
Sum fordringer		43 300	98 947
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		572 536	577 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 536	577 828
Sum omløpsmidler		615 836	676 775
SUM EIENDELER		783 636	802 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		654 284	645 627
Sum opptjent egenkapital		654 284	645 627
Sum egenkapital		654 284	645 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 972	141 396
Annen kortsiktig gjeld		43 380	15 878
Sum kortsiktig gjeld		129 352	157 274
Sum gjeld		129 352	157 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		783 636	802 900



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426960

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 505 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 986 505 814
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 318 640	1 335 847
Sum inntekter		1 318 640	1 335 847
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		1 258 709	1 287 842
Sum kostnader		1 332 874	1 356 302
Driftsresultat		-14 233	-20 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 891	17 550
Sum finansinntekter		22 891	17 550
Annen finanskostnad			69
Sum finanskostnader		0	69
Netto finans		22 891	17 481
Resultat før skattekostnad		8 657	-2 973
Årsresultat		8 657	-2 973
Totalresultat		8 657	-2 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 657	-2 973
Sum overføringer og disponeringer		8 657	-2 973



Organisasjonsnr: 986 505 814
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		167 800	126 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		167 800	126 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		43 230	98 912
Sum fordringer		43 300	98 947
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 536	577 828
Sum omløpsmidler		615 836	676 775
SUM EIENDELER		783 636	802 900
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	654 284	645 627
Sum opptjent egenkapital	654 284	645 627
Sum egenkapital	654 284	645 627
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	85 972	141 396
Annen kortsiktig gjeld	43 380	15 878
Sum kortsiktig gjeld	129 352	157 274
Sum gjeld	129 352	157 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	783 636	802 900



Organisasjonsnr: 986 505 814
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5520

VELHAVEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VELHAVEN 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:

23. april 2025 kl. 18:00, Thon bygget, Pilestredet Park 32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i VELHAVEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslag til møteleder er forvalter Sven-Robby Dierkes

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås Sven-Robby Dierkes. Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen foreslås som protokollvitner



Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som protokollfører, og Anita Nersnæs Rolstas og Gerd Johansen som protokollvitner

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsmøtesak.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 65.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Løvlie
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Navrud
Tidligere vært varamedlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rikter-Svendsen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Frode Paulsen
Gjenvalg
- Gerd Eli Johansen
Gjenvalg



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Bjørn Løvlie 2023 – 2025

Styremedlemmer

Anna Elisabeth Blom 2024 – 2026

Berit Mildred Mørk 2024 – 2026

Peder Oluf Vold 2023 – 2025

Varamedlem

Espen Navrud 2025 – 2025

Valgkomiteen

Gerd Eli Johansen 2024 – 2025

Frode Paulsen 2024 – 2025

Styrets arbeid

I perioden april 2024 – april 2025 er det avholdt 7 styremøter i tillegg til saksbehandling via mail. Varamedlem innkalles og møter til styremøtene.

Vann- og avløpsavgift fra Oslo kommune har tradisjonelt vært fakturert ut fra et stipulert forbruk pr m² boligareal. Denne kostnaden var kr 176.000 i 2024. Alternativet er å montere vannmålere og bli fakturert ut fra målt/faktisk vannforbruk. En undersøkelse hos andre boligselskaper viste at det kan være lønnsomt. Vi har felles vanninntak med PP 27 og 28. Alle blokkene gikk inn for å anskaffe en felles vannmåler som ble installert i august -24. Erfaringen så langt viser at vi trolig kan spare ca 25 % av årlig vann- og avløpsavgift og at det kan utgjøre ca kr 40.000 pr år. Vår andel ved installasjon av vannmåler kostet kr 19.000. Samtidig vet vi at vannavgiften øker med 15,8 % i 2025.

På sommeren hadde vi en brann i grillen på takterrassen og fikk erfare at brannslukningsapparatet virket. Det ble heldigvis ingen brannskade på terrassen. Ny grill og nytt brannslukningsapparat er på plass.

Heisalarmen er byttet fordi 2G-systemet er i ferd med å fases ut. I den sammenheng ble alarmavtale med Orona heis fornyet. Den er knyttet til Avarn alarmsentral slik at vi er sikret assistanse hele døgnet.

Årlig kontroll av brannalarmsystemet ble gjennomført i februar hvor både brannsikringsanlegget i fellesarealene og branddetektor i hver leilighet kontrolleres. Alle leiligheter unntatt 3 ble kontrollert.

Lekkasje fra takterrassetak i leilighet i 5 etasje og i andre blokker har vært et problem i flere år uten at vi har vært i stand til å finne ut hvordan vi skal fikse det. PP 24 fikk byttet tak i 2024, men fortsatt har de lekkasje. Vi vil fortsette å undersøke blant leverandører for å finne en løsning.

Vi fikk også en lekkasje i heissjakta, men klarte å ordne det ved å få reparert en hette på heistakets ventilasjonskanal.

På uteområdene har det foregått en storstilt foryngelsesbeskjæring av hekkene langs byggene og på takterrassen. Vi beklager de ulempene det medfører for beboere i 1 etasje med redusert beskyttelse og innsyn. Mellom PP 22 og 27 har det kommet et gummiert dekke for å slippe gjørme langs hellestien.



Vi plages fortsatt med ofte innbrudd i kjellerboder ved siden av sykkelgarasjen. Det anbefales at beboere benytter ekstra solide låser og gjerne en ekstralås med robust kjetting el. Jobben med å få montert videoovervåkning er satt på pause en stund.

Et tema som styret har vært opptatt av de siste årene, er at en omlegging av driften i PPØ for 3 år siden har hatt negative konsekvenser for kvaliteten på sommer- og vinterdrift. Dagens PPØ styret har snevret inn sitt ansvarsområde til PPØs eiendomsgrenser og er ikke opptatt av hvordan driften av like tjenester mellom PPØ og sameiene best mulig kan samordnes. Vårt styre har hatt separat møte med PPØ om forholdet. Videre vil PP22 fremme forslag om endringer i PPØs vedtekter for å gi PPØ-styret klarere rammer for ansvar og drift.

Styret bruker Vibbo (vibbo.no) aktivt som plattform for informasjon og kommunikasjon mellom OBOS, styret og beboere. På Vibbo fins tips om vedlikehold og mer informasjon om ulike temaer. Alle som eier eller er leietakere bes om å være tilknyttet Vibbo. Utleier er ansvarlig for at leietaker registreres i Vibbo.

I løpet av 2024 er seksjon 20 på 76 m² uten garasje solgt for kr 8.600.000 fra Peder O. Vold til Wenche Elisabeth Solberg. 5 av i alt 28 leiligheter er på fast utleie.

Av styremedlemmene har Bjørn Løvlie vært styremedlem i Utomhus og Berit Mørk styremedlem i Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Tidligere år har OBOS samlet alle årsmøtepapirene i en egen årsrapport. Nytt av året er at relevante dokumenter/opplysninger er knyttet opp til hver sak på saklisten. Videre vil generell informasjon om sameiets drift og oversikt over gjennomførte prosjekter over alle år flyttes til Vibbo.

Foruten forefallende vedlikehold planlegges arbeid med følgende oppgaver i 2025:

- Tetting av terrassetak i seksjon 24
- Service på Villavantanleggene (forrige service var i 2015)
- Vedlikehold av perguladragere på takterrassen
- Installering av målere for ferskvannsförbruk i hver leilighet
- Forberedelse til reforhandling av internett og TV-løsninger (kontrakt med Telia undertegnet 2021/installasjon januar 2022).



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak månedlig avregning energi, som ikke er budsjettert.

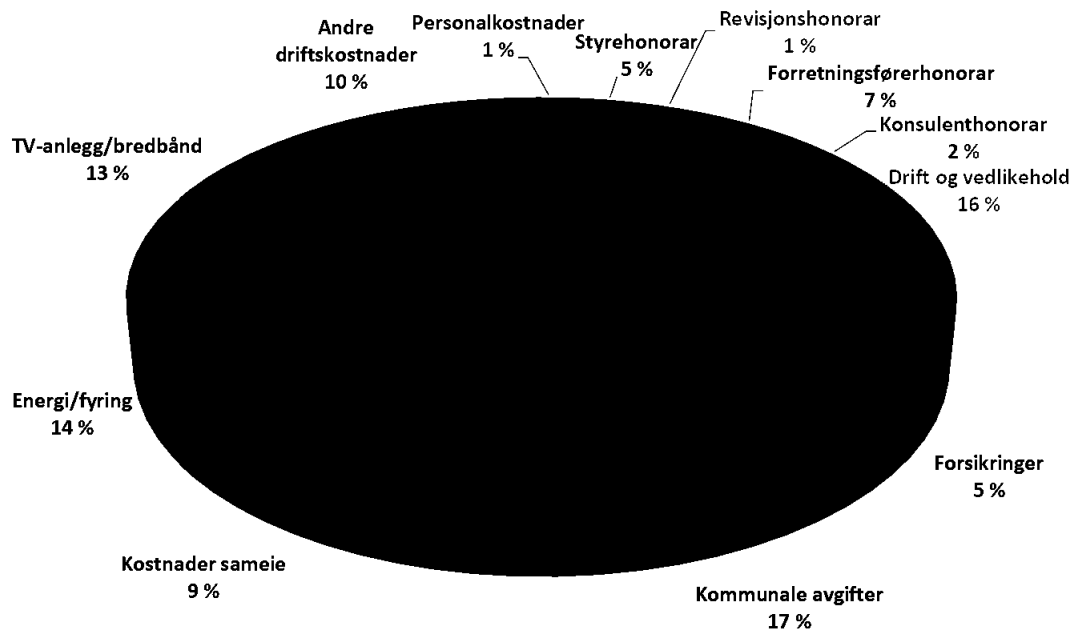
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 486.484.

Kostnadsdiagram





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VELHAVEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Penneo Dokumentnøkkel: AE8BC-QWLT8-NYCC5-GEQ07-UL708-XS8V



VELHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 505 814, KUNDENR. 5520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 147 869	1 111 712	1 128 002	1 215 000
Andre inntekter	3	170 771	224 135	0	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 318 640	1 335 847	1 128 002	1 365 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 460	-9 165	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 477	-7 082	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 149	-90 485	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-29 185	-19 307	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-212 040	-238 530	-130 000	-245 000
Forsikringer		-72 170	-65 145	-72 000	-87 000
Kommunale avgifter	9	-224 311	-189 539	-223 100	-258 000
Kostnader sameie	13	-124 345	-179 547	-159 488	-175 000
Energi/fyring	10	-188 160	-222 398	-110 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 538	-160 387	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-136 335	-115 422	-131 500	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 332 874	-1 356 302	-1 185 753	-1 479 000
DRIFTSRESULTAT		-14 233	-20 454	-57 751	-114 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 891	17 550	8 000	17 000
Finanskostnader		0	-69	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 891	17 481	8 000	17 000
ÅRSRESULTAT		8 657	-2 973	-49 751	-97 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 657	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 973		



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	167 800	126 125
SUM ANLEGGSMIDLER		167 800	126 125
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 230	42 134
Andre kortsiktige fordringer		0	56 777
Driftskonto OBOS-banken		160 160	268 757
Sparekonto OBOS-banken		412 376	309 071
SUM OMLØPSMIDLER		615 836	676 775
SUM EIENDELER		783 636	802 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		654 284	645 627
SUM EGENKAPITAL		654 284	645 627
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 380	15 878
Leverandørgjeld		85 972	141 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 352	157 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		783 636	802 900
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 399 759	833 885

Oslo, 27.02.2025
Styret i Velhaven Boligsameie

Bjørn Løvlie /s/

Anna Elisabeth Blom /s/

Peder Oluf Vold /s/

Berit Mildred Mørk /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	958 056
Kabel-tv	170 016
Månedlig energiavregning	19 797
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 147 869

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering, Installert vannmåler	63 304
Avregning EcoGuard	106 467
Flyttegebyr	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	170 771

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 65 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 477.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 185
SUM KONSULENTHONORAR	-29 185

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 648
Drift/vedlikehold VVS	-89 152
Drift/vedlikehold elektro	-11 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 657
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 040

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-176 459
Renovasjonsavgift	-47 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-224 311

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-23 519
Fjernvarme	-164 641
SUM ENERGI / FYRING	-188 160

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

Vaktmestertjenester	-51 139
Vakthold	-429
Renhold ved firmaer	-57 866
Andre fremmede tjenester	-22 881
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 150
Andre kontorkostnader	-189
Bankgebyr	-2 680
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 335

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	6 887
Renter av kontoer i OBOS-banken	13 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Andel renteinntekter fellesanlegg, jf note 14	2 431
SUM FINANSINNEKTER	22 891

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,29% av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet eier 4,15% av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet eier 1,51% av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiene som utgjør kr 1 399 759.

Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 5520 Selskapsnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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