



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 641 921
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952641921

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		1 991 902	1 972 712
Sum inntekter		1 991 902	1 972 712
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 172 937	1 107 889
Sum kostnader		1 218 577	1 153 529
Driftsresultat		773 325	819 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 801	20 691
Sum finansinntekter		27 801	20 691
Annen finanskostnad		697 617	620 147
Sum finanskostnader		697 617	620 147
Netto finans		-669 816	-599 456
Resultat før skattekostnad		103 509	219 726
Årsresultat		103 509	219 726
Totalresultat		103 509	219 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 509	219 726
Sum overføringer og disponeringer		103 509	219 726



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		2 614 394	2 614 394
Sum varige driftsmidler		2 614 394	2 614 394
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 067	40 011
Sum finansielle anleggsmidler		47 067	40 011
Sum anleggsmidler		2 661 461	2 654 405
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		43 828	23 588
Sum fordringer		43 863	23 588
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		964 644	1 117 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		964 644	1 117 751
Sum omløpsmidler		1 008 507	1 141 339
SUM EIENDELER		3 669 968	3 795 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 410 060	9 513 569
Sum opptjent egenkapital		-9 410 060	-9 513 569
Sum egenkapital		-9 407 460	-9 510 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 119 255	12 327 378
Øvrig langsiktig gjeld		873 965	868 424
Sum annen langsiktig gjeld		12 993 220	13 195 802
Sum langsiktig gjeld		12 993 220	13 195 802
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 208	82 011
Leverandørgjeld			28 900
Sum kortsiktig gjeld		84 208	110 911
Sum gjeld		13 077 428	13 306 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 669 968	3 795 744



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479085

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 641 921
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 952 641 921
BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 991 902	1 972 712
Sum inntekter		1 991 902	1 972 712
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 172 937	1 107 889
Sum kostnader		1 218 577	1 153 529
Driftsresultat		773 325	819 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 801	20 691
Sum finansinntekter		27 801	20 691
Annen finanskostnad		697 617	620 147
Sum finanskostnader		697 617	620 147
Netto finans		-669 816	-599 456
Resultat før skattekostnad		103 509	219 726
Årsresultat		103 509	219 726
Totalresultat		103 509	219 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 509	219 726
Sum overføringer og disponeringer		103 509	219 726



Organisasjonsnr: 952 641 921
BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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		2 614 394	2 614 394
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		47 067	40 011
Sum anleggsmidler		2 661 461	2 654 405
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		35	
Sum fordringer		43 828	23 588
Investeringer			
Sum investeringer		43 863	23 588
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		964 644	1 117 751
Sum omløpsmidler		964 644	1 117 751
SUM EIENDELER		3 669 968	3 795 744
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 410 060	9 513 569
Sum opptjent egenkapital	-9 410 060	-9 513 569
Sum egenkapital	-9 407 460	-9 510 969
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 119 255	12 327 378
Øvrig langsiktig gjeld	873 965	868 424
Sum annen langsiktig gjeld	12 993 220	13 195 802
Sum langsiktig gjeld	12 993 220	13 195 802
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	84 208	82 011
Leverandørgjeld		28 900
Sum kortsiktig gjeld	84 208	110 911
Sum gjeld	13 077 428	13 306 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 669 968	3 795 744



Organisasjonsnr: 952 641 921
BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

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. 6513

BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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:

21. mai 2025 kl. 19:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Platting ved inngangsparti i 46F
8. Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)
9. Redusere høyden på trær bak rekke 47
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL



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

Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt fram møteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6513 årsrapport 2024.pdf
- 2. 6513 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 6513_Revisjonsberetning_Borettslaget_Volsdalsbakken_48_AL.pdf

Sak 6

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 7

Platting ved inngangsparti i 46F

Forslag fremmet av:

Mathilde Hauge Saure

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om å få bygge en terrasse ved inngangspartiet til vår boenhet.

Bakgrunnen for ønsket er at det per i dag er et gruslagt område uten særlig funksjon, og en terrasse vil både gi bedre adkomst, økt brukskomfort og et penere uttrykk. Planen er å etablere en platting i tre som strekker seg langs fasaden, med integrert rampe for trinnfri tilgang, blomsterkasser i forkant, og en trapp som leder opp mot veien.

Terrassen vil utføres i et nøytralt og ryddig uttrykk som harmonerer med byggets eksisterende stil. Tiltaket vil ikke være til hinder for naboer eller felles adkomst.

Bildene er generert av chatGPT og bare ment som en illustrasjon.

Styrets innstilling

Styreleder er inhabil. Øvrige styremedlemmer er positive til vedtaket.

Forslag til vedtak

Vi ber om borettslagets tillatelse til å gjennomføre dette tiltaket, og stiller oss selvsagt til disposisjon for dialog rundt utforming og gjennomføring, dersom det er ønskelig med justeringer.

Vedlegg

4. att.ZvLWUy-eYsusYHWCHxjv_33CpXiV2n4puAGFkAhOv5Y.jpeg

5. att.nnp2bxpuawiySOIM3b_QEVf2zIZt4S4jOHIIDxLnIN0.jpeg

Sak 8

Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sist årsmøte ble det bestemt at vi ved dette årsmøtet stemmer over felling av gjeldende tre. Sandal Parkdrift har vært på befaring i år. De vurderer at treet er friskt. Dersom treet skal fjernes anbefaler de likevel å felle nå i høst, menst treet enda er i håndterlig størrelse. Dersom man ønsker å utsette felling kan det bli en større sak senere.

Styrets innstilling

Styret innstiller positivt på å felle tre. Styret ser verdien av dette for de andeler som treet blokkerer sol og utsikt for.



Forslag til vedtak

Styret kan organisere felling av treet.

Vedlegg

6. IMG_7004 (1).jpg

Sak 9

Redusere høyden på trær bak rekke 47

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette gjelder trær i klyngen som vist på bildet. Årsak er at de har blitt høye og tar mye kveldssol.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er positiv på å redusere høyden på trær i bakkant av rekke 47.

Forslag til vedtak

Styret kan organisere reduksjon av tre i bakkant av rekke 47.

Vedlegg

7. Furutrær.jpg

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arnt Erik Oust
- Kjellfrid Bjørnsen
- Zenun Murati

Sak 11

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid – årsrapport til generalforsamlingen

Det har vært et aktivt år for styret, med fokus på både vedlikehold og forbedringer i borettslaget. Vi har gjennomført dugnad og satt ut container for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med hageavfall.

Et viktig prosjekt har vært utviklingen av lekeplassen. Vi har opprettet en egen lekeplassgruppe, og det er søkt – og mottatt – økonomisk støtte til dette formålet. Vi har fått 10 000 kroner fra Artec Aqua, 24 000 kroner fra Eiendomsmegler 1 og 5 000 kroner fra Sparebanken Møre. I tillegg har vi fått en benk i forbindelse med pengene fra eiendomsmegler 1.

Videre har vi:

• Byttet forsikringsselskap pga bedre pris.

• Oppført nye carporter på rekke 44.

• Fått utført maling av eksisterende carporter.

• Sjekket opp muligheter for forbedret avfallshåndtering.

• Engasjert Sandal Parkdrift til vurdering av det store treet og vegetasjon på fellesområdene.

Styret takker beboerne for engasjement og deltakelse gjennom året.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift/vedlikehold og kommunale avgifter.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12.2024 var kroner 924 299.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 030 428	1 099 530
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		103 509	219 726
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-12 408 063	-287 981
Tillegg for nye langsiktige lån	15	12 199 940	
Innsk. øremerk. bankkto		-1 515	-848
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-106 129	-69 103
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		924 299	1 030 428

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 008 507	1 141 339
Kortsiktig gjeld		-84 208	-110 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		924 299	1 030 428



BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 918 488	1 918 488	1 918 632	2 046 000
Andre inntekter	3	73 414	54 224	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 991 902	1 972 712	1 968 632	2 096 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 348	-9 143	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 530	-82 288	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-11 025	-7 775	-7 000	-7 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-281 497	-380 382	-200 000	-200 000
Forsikringer		-144 199	-114 810	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-460 473	-296 203	-409 000	-527 600
TV-anlegg/bredbånd		-115 128	-119 556	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-58 537	-92 534	-63 500	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 218 577	-1 153 529	-1 080 500	-1 244 600
DRIFTSRESULTAT		773 325	819 183	888 132	851 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 801	20 691	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-697 617	-620 147	-727 000	-685 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-669 816	-599 456	-724 000	-682 000
ÅRSRESULTAT		103 509	219 726	164 132	169 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		103 509	219 726		



BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 395 373	2 395 373
Tomt		219 021	219 021
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
SUM ANLEGGSMIDLER		2 661 461	2 654 405
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 828	23 588
Driftskonto OBOS-banken		264 522	442 050
Sparekonto OBOS-banken		700 122	675 701
SUM OMLØPSMIDLER		1 008 507	1 141 339
SUM EIENDELER		3 669 968	3 795 744



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Udekket tap	14	-9 410 060	-9 513 569
SUM EGENKAPITAL		-9 407 460	-9 510 969

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 119 255	12 327 378
Borettsinnskudd	16	829 400	829 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	44 565	39 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 993 220	13 195 802

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	28 900
Påløpte renter		58 122	60 513
Påløpte avdrag		26 086	21 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 208	110 911

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 669 968	3 795 744
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	50 829 400	16 658 800
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 08.04.2025
Styret i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

Mathilde Hauge Saure

Randi Hals Hellevik

Charlotte Lillenes

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 828 632
Kabel-TV	89 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 918 488

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Sponset til oppgradering av lekeplass.	10 000
Utfakturering av vann og eidomsskatt	63 414
SUM ANDRE INNETEKTER	73 414

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 348.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
SUM KONSULENTHONORAR	-11 025

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-210 939
Drift/vedlikehold elektro	-40 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 265
Egenandel forsikring	-4 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-281 497

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 552
Vann- og avløpsavgift	-221 301
Feieavgift	-12 852
Renovasjonsavgift	-105 768
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-460 473

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 709
Diverse leiekostnader/leasing	-11 558
Andre fremmede tjenester	-629
Kontor- og datarekvisita	-2 095
Trykksaker	-2 431
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 550
Andre kontorkostnader	-757
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-2 405
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 537

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 936
SUM FINANSINNTEKTER	27 801

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-180 604
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-517 013
SUM FINANSKOSTNADER	-697 617

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968	2 395 373
SUM BYGNINGER	2 395 373

Tomten ble kjøpt i 1968 for kr 219 021.

Gnr.134/bnr.133 M. flere

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-12 199 940
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	80 685
	-12 119 255

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	2 672 622
Nedbetalt i år	12 327 378
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 119 255

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-829 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-829 400

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-44 565

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	829 400
Pantelån	12 119 255
Påløpte avdrag	26 086
TOTALT	12 974 741

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

Bygninger	2 395 373
Tomt	219 021
TOTALT	2 614 394



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL som består av balanse per 31. desember 2024, 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 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgjøre 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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 kontrollen 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkket: 00TFLV85V-0F5JK8ELED-73HLZ-96F0R



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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 21:22:06 UTC



Penneo Dokumentnøkket: 0QJTF-LV85V-0FSJK-8ELED-73HLZ-96F0R

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy. Borettslaget, Voldsalsbakken_48_AL.pdf
validert på <https://penneo.com/validating> eller andre
valideringsverktøy for digitale signaturer.

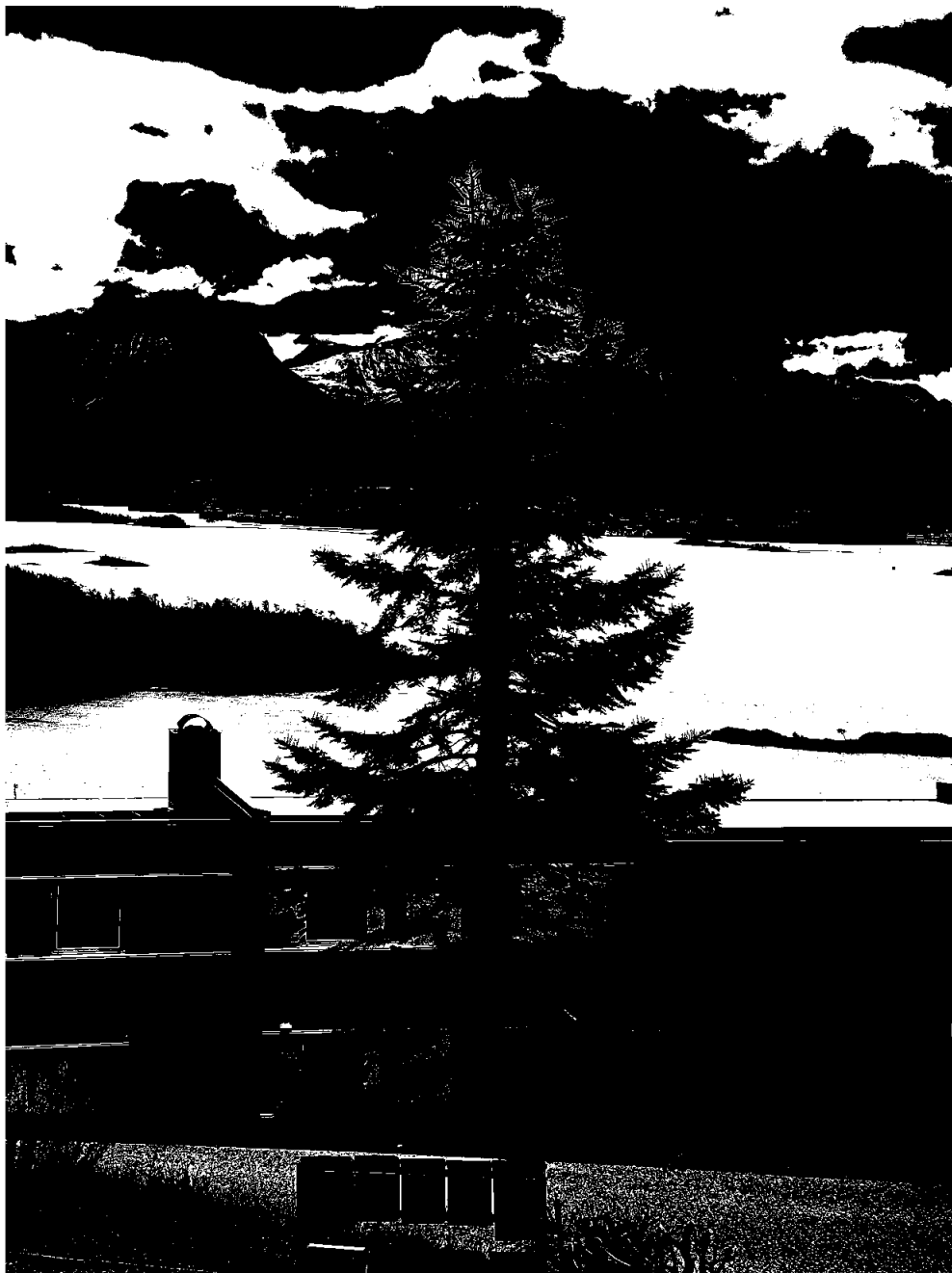
Vedlegg 4 til sak 7. Platting ved inngangsparti i 46F



Vedlegg 5 til sak 7. Platting ved inngangsparti i 46F



Vedlegg 6 til sak 8. Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)



Vedlegg 7 til sak 9. Redusere høyden på trær bak rekke 47





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 6513 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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