



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 693 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 07.05.2025

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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931693778

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		114 862 077	5 000
Sum inntekter		114 862 077	5 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 601 854	
Sum kostnader		1 601 854	0
Driftsresultat		113 260 223	5 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 995	2 508
Sum finansinntekter		88 995	2 508
Annen finanskostnad		13 059 013	
Sum finanskostnader		13 059 013	0
Netto finans		-12 970 018	2 508
Resultat før skattekostnad		100 290 204	7 508
Skattekostnad			158
Årsresultat		100 290 204	7 350
Totalresultat		100 290 204	7 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 290 204	7 350
Sum overføringer og disponeringer		100 290 204	7 350



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		1 025 750 000	127 030 590
Sum varige driftsmidler		1 025 750 000	127 030 590
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 025 750 000	127 030 590
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 675	
Sum fordringer		6 675	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 377 898	812 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 377 898	812 508
Sum omløpsmidler		15 384 573	812 508
SUM EIENDELER		1 041 134 573	127 843 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
Sum innskutt egenkapital		805 000	805 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 297 554	7 350
Sum opptjent egenkapital		100 297 554	7 350
Sum egenkapital		101 102 554	812 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		516 127 000	
Øvrig langsiktig gjeld		410 300 000	127 030 590
Sum annen langsiktig gjeld		926 427 000	127 030 590
Sum langsiktig gjeld		926 427 000	127 030 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 989 785	
Leverandørgjeld		119 390	
Betalbar skatt			158
Annen kortsiktig gjeld		495 843	
Sum kortsiktig gjeld		13 605 018	158
Sum gjeld		940 032 018	127 030 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 134 573	127 843 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 428182

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 693 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLLEBEKK TORGVARTAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 07.05.2025

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 931 693 778
VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		114 862 077	5 000
Sum inntekter		114 862 077	5 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 601 854	
Sum kostnader		1 601 854	0
Driftsresultat		113 260 223	5 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 995	2 508
Sum finansinntekter		88 995	2 508
Annen finanskostnad		13 059 013	
Sum finanskostnader		13 059 013	0
Netto finans		-12 970 018	2 508
Resultat før skattekostnad		100 290 204	7 508
Skattekostnad			158
Årsresultat		100 290 204	7 350
Totalresultat		100 290 204	7 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 290 204	7 350
Sum overføringer og disponeringer		100 290 204	7 350



Organisasjonsnr: 931 693 778
VOLLEBEKK TORGVARTAL BORETTSLAG

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		1 025 750 000	127 030 590
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 025 750 000	127 030 590
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 675	
Sum fordringer		6 675	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 377 898	812 508
Sum omløpsmidler		15 384 573	812 508
SUM EIENDELER		1 041 134 573	127 843 098
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
Sum innskutt egenkapital		805 000	805 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 297 554	7 350



Sum opptjent egenkapital	100 297 554	7 350
Sum egenkapital	101 102 554	812 350
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	516 127 000	
Øvrig langsiktig gjeld	410 300 000	127 030 590
Sum annen langsiktig gjeld	926 427 000	127 030 590
Sum langsiktig gjeld	926 427 000	127 030 590
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 989 785	
Leverandørgjeld	119 390	
Betalbar skatt		158
Annen kortsiktig gjeld	495 843	
Sum kortsiktig gjeld	13 605 018	158
Sum gjeld	940 032 018	127 030 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 041 134 573	127 843 098



Organisasjonsnr: 931 693 778
VOLLEBEKK TORGVARTAL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Variige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	-----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 769

VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VOLLEBEKK TORGKVARTAL 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.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 17:00, Thon hotel Linne.

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. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkommende saker fra beboere - innglasset balkong
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VOLLEBEKK TORGKVARTAL 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

Stian-André Olaussen er valgt.

Sak 2

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 Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitne velges på møtet

Sak 3

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 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. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 24_0769_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Innkommende saker fra beboere - innglasset balkong

Forslag fremmet av:
Helén Karstad og Stig A. Grosberghaugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak). Innglasset balkong.

Vi ønsker at beboere kan få velge selv om de vil innglasse balkongen sin eller ikke. Alle må da velge samme type innglassing. Det finnes mange fordeler med å innglasse en balkong og noen fordeler er:

- Støyreducerende. For oss som har vestvendt balkong mot Brobekkveien er det en stor fordel å kunne lukke
- 1. igjen innglassingen når man vil ha mindre støy fra trafikken.



Værutsatt. Balkongen vil kunne beskyttes mot vær og vind og føre til mindre slitasje på både balkonggulv og møbler.

Balkongen vil kunne brukes oftere. Innglassingen skjermer for blant annet regn og vind og med varmeelement kan balkongen brukes hele året.

Verdiøkning. Leiligheten kan øke i verdi den dagen den skal selges og den kan øke i popularitet da mange er ute etter innglasset balkong.

5. Balkonginnglassing vil blant annet ha ventilasjonsmulighet og lang levetid.

Kan ikke se at det skulle være noen ulemper ved å innglasse en balkong da det vil være frivillig for beboere.

Kostnader.

Det vil variere fra ulike aktører, men prisen vil variere fra 4500,- per m² ferdig montert og oppover.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en stor jobb og derfor mener vi at dette er noe vi brude se på frem i tid. Er også en kostnad som vil bli fordelt på beboere siden vi må tenke helhetlig når vi skal jobbe med en slik fasadeendring. Styret mener at dette ikke er noe vi har midler til å jobbe med nå og derfor ønsker vi å stemme ned prosjektet for 2 år. Dersom det er ønskelig å ta det opp igjen, må søkerne sende dette som et nytt forslag til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

At dette utsettes noen år.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000KR.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000KR

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt eventuelle vararepresentanter.

Valgperiode er to år, men nå første gang foreslås det at noen velges for ett år slik at hele styret ikke kommer på valg samtidig fremover.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2
- Styremedlem 3

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2

Sak 9

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:

- Delegat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegat 1



Styrets årsrapport

Hva styret har jobbet med siden desember 2024

Styret har siden desember 2024 arbeidet systematisk med en rekke oppgaver for å sikre trygg, ryddig og effektiv drift av borettslaget. Her er en oversikt over noen hovedpunkter i stikkordsform:

Organisering av styret:

- Sette seg inn i hva styret skal jobbe med og overta oppgaver som Obos har hatt ansvar for.
- Fordeling av roller og ansvar internt i styret
- Etablering av rutiner og systemer for godt styrearbeid

Økonomistyring:

- Oppsett og gjennomgang av budsjett
- Løpende betaling av regninger
- Månedlig oppfølging av regnskap og økonomiske forhold med møte før styremøte.

HMS og teknisk drift:

- Utarbeidelse og oppfølging av HMS-plan
- Brannsikkerhet, el-kontroller og lovpålagte krav
- Problemer med ventilasjon – oppfølging over tid
- Feilmeldinger fra branntavlen – jevnlig håndtering
- Oppfølging av stikkontakter som ikke fungerte i fellesarelalet.
- Dører som ikke gikk i lås.
- Heiser som ikke fungerte og som har trengt flere services.
- Nøkkelbrikker som ikke fungerte.

Kommunikasjon med beboere:

- Informasjon og varslinger.
- Håndtering av spørsmål, henvendelser og tilbakemeldinger.

Leverandøravtaler:

- Gjennomgang og reforhandling av avtaler.
- Innhenting av tilbud for vaktmester, renhold, forsikring og vedlikehold etc.

Fellesrom 58A:

- Innkjøp og tilrettelegging av fellesrom for beboere.
- jobbe med system for utleie og bruk.
- Klargjør for utleie til borettslagene for styremøte.

Sikkerhet og innbrudd:

- Oppfølging etter under og etter innbrudd i boder og fellesareal.



- Innhenting av tilbud og dialog med andre borettslag om sikkerhetstiltak.

Oppfølging av nyinnflyttede:

- Skilt og navn på postkasser og ringeklokker eventuelt endringer.

Styremøter:

- Planlegging og gjennomføring av styremøter minimum en gang i mnd.
- Oppfølging av saker før og etter møtene.

Konflikthåndtering:

- Løsning av uenigheter mellom beboere og/eller styret. Som foreksempel støy og jobbing med verktøy på sene kvelder.
- Bråk på gatene av ungdom.
- Bruk av rusmidler der vi måtte kontakte politiet. (Ungdommer på gata eller i bakgården)

Vaktordning i helger:

- Opprettelse av vakthelg-ordning for oppfølging av fellesarealer.

Kursing av styret:

- Deltakelse på kurs for å øke kompetanse og utvikle styrearbeidet.

Oppfølging fra vaktmester:

- Tett dialog og oppfølging av saker meldt inn til vaktmester som enten er ødelagt eller som må meldes på viscenario.

Vannlekkasjer:

- Håndtering av flere lekkasjer, både fra Rema 1000 og i oppgangene.

Generalforsamling:

- Planlegging og forberedelser til borettslagets første generalforsamling.
- Behandle saker som har kommet inn.
- Sikre at alt gjennomføres i tråd med gjeldende regler.



769 VOLLEBEKK TORGKVARTALET BRL

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.		812 350	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		100 290 204	7 350
Tilført bygg		-898 719 410	0
Tilført tomt		0	-127 030 590
Tillegg for nye langsiktige lån	11	615 450 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	10	-99 323 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		283 269 410	127 030 590
Investering i aksjer/andeler		0	805 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		967 204	812 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 779 554	812 350

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		15 384 573	812 508
Kortsiktig gjeld		-13 605 018	-158
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 779 555	812 350



VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

ORG.NR. 931 693 778, KUNDENR. 769

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		13 059 013	0	0	29 196 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 475 064	0	0	5 744 000
Andre inntekter	3	5 000	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		15 539 077	5 000	0	34 940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-34 000
Styrehonorar		0	0	0	-240 000
Revisjonshonorar	4	-13 206	0	0	-11 000
Forretningsførerhonorar		-80 859	0	0	-180 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-30 000
Kontingenter		0	0	0	-32 200
Drift og vedlikehold	5	-253 008	0	0	-600 000
Kommunale avgifter		0	0	0	-766 000
Kostnader sameie	16	-847 446	0	0	-2 947 000
Energi/fyring		-137 547	0	0	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 525	0	0	-48 300
Andre driftskostnader	6	-227 263	0	0	-395 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 601 854	0	0	-5 683 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		13 937 223	5 000	0	29 256 500
Innbetalt andel fellesgjeld		99 323 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		113 260 223	5 000	0	29 256 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	88 995	2 508	0	0
Finanskostnader	8	-13 059 013	0	0	-29 196 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 970 018	2 508	0	-29 196 000
RESULTAT FØR SKATT		100 290 204	7 508	0	60 500
Skattekostnad		0	-158	0	0
ÅRSRESULTAT		100 290 204	7 350	0	60 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			7 350		
Til annen egenkapital		100 290 204	0		



VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

ORG.NR. 931 693 778, KUNDENR. 769

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	898 719 410	0
Tomt		127 030 590	127 030 590
SUM ANLEGGSMIDLER		1 025 750 000	127 030 590
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 675	0
Driftskonto OBOS-banken		8 701 364	812 508
Sparekonto OBOS-banken		6 676 534	0
SUM OMLØPSMIDLER		15 384 573	812 508
SUM EIENDELER		1 041 134 573	127 843 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	10	100 297 554	7 350
SUM EGENKAPITAL		101 102 554	812 350
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	516 127 000	0
Borettssinskudd	12	410 300 000	127 030 590
SUM LANGSIKTIG GJELD		926 427 000	127 030 590
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		119 390	0
Betalbar skatt		0	158
Påløpte renter		12 989 785	0
Påløpte kostnader		20 992	0
Energiavregning	13	328 618	0
Annen kortsiktig gjeld	14	146 233	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 605 018	158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 134 573	127 843 098
Pantstillelse	15	5 025 750 000	127 030 590
Garantiansvar	16	0	0

Oslo, 04.04.2025

Styret i Vollebekk Torgkvartal Borettslag

Stian-André Olaussen/s/

Snorre Solberg Austbø/s/

Vigdis Bjørkavåg/s/

Morten Wilhelm Lund/s/

Mohamed Nasser/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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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 andelseierne 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 ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets 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	2 427 029
Garasjeleie	48 035
Kapitalkostnader på IN-lån	13 059 013
Overført til kapitalkostnader	-13 059 013
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 475 064

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Festeavgift	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 206.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 775
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-253 008

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

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-89 841
Renhold ved firmaer	-112 210
Andre fremmede tjenester	-18 770
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-59
Bank- og kortgebyr	-968
Velferdskostnader	-415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-227 263

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 534
SUM FINANSINTEKTER	88 995

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-6 024 226
Renter til utbygger	-7 034 787
SUM FINANSKOSTNADER	-13 059 013

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	898 719 410
SUM BYGNINGER	898 719 410

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.123/bnr.1394

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 10****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	974 554
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	99 323 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	100 297 554

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: 11**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB	
Renter 31.12: 5,65, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2024	-615 450 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	99 323 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-516 127 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	DNB	Første avdrag er 30/09-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2029	
5023		450
5019		1 450
4029		1 700
2006, 2009, 2012, 3006, 3012		1 800
3009, 4006, 4012		1 850
3002, 4009, 5006, 5012		1 900
2002, 2018, 2021, 5009		1 950
2010, 3015, 3018, 4002, 4008, 4021		2 000



6012	2 000
2029, 2031, 3004, 3010, 4015, 4018	2 050
5021	2 050
2019, 2022, 3029, 4004, 4010, 5002	2 100
5015, 5018	2 100
2033, 3016, 3019, 3022, 5004, 5010	2 150
2004, 4016, 5029	2 200
4019, 4022	2 250
6029	2 300
2035, 3051, 5016, 5022	2 350
7029	2 400
4051, 8029	2 450
3001	2 500
2027	2 550
2013	2 600
2003, 3003, 3007, 3011, 3013, 4001	2 650
4027	2 650
2032, 3008, 3025, 4003	2 700
4007, 4011, 5001, 5027	2 750
2028, 3017, 4025, 5003, 5007	2 800
5011, 5013, 6027	2 850
2024, 3023, 3052, 4017, 5025	2 900
4028, 7027	2 950
4014, 4023, 5014, 5017, 6014, 6025	3 000
6041, 6042, 6043, 7020, 7044, 8023	3 000
2036, 4052, 5020, 5028, 6044, 8044	3 050
2005, 8027	3 100
3030, 3050, 3053, 4024, 4026, 4030	3 150
4050, 4053, 5026, 5030, 6017, 6026	3 150
6028, 6030, 7025, 7026, 7045, 8024	3 150
8026, 8045	3 150
6008, 6011	3 200
3005	3 250
4005, 5024, 7028	3 300
6024	3 400
5005, 6023	3 450
3026	3 500
3020, 7023, 7024, 8028	3 550
4020	3 650
2014	4 350
3014	4 650

NOTE: 12

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år -283 269 410

Opprinnelig 2023 -127 030 590

SUM BORETTSINNSKUDD -410 300 000

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-833 096
SUM INNETEKTER	-833 096

KOSTNADER

Overført	504 478
SUM KOSTNADER	504 478

SUM ENERGIAVREGNING	-328 618
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Factoring	-146 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-146 233

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	410 300 000
Pantelån	516 127 000
Beregnete IN-forpliktelser	99 323 000
TOTALT	1 025 750 000

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

Bygninger	898 719 410
Tomt	127 030 590
TOTALT	1 025 750 000

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget har eierandel på 10186/12856 deler i Vollebekk Torg Eierseksjonssameie. Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2023, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vollebekk Torgkvartal Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vollebekk Torgkvartal Borettslag 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 avvike 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 modifiserer 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.

Bodø, 11.04.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KRS6N-CF2HW-5NXC2-9LG8Q-D34LL-RV5BW



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 15:15:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KRS6N-CF2HW-5NXC2-9LG8Q-D34LL-RV5BW

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 2

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 validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 769 Selskapsnavn: VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

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: oeef@obos.no

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