



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 382 161	860 500
Sum inntekter		1 382 161	860 500
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		939 857	692 726
Sum kostnader		980 933	733 802
Driftsresultat		401 228	126 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 118	412
Sum finansinntekter		2 118	412
Annen finanskostnad		92 270	74 432
Sum finanskostnader		92 270	74 432
Netto finans		-90 152	-74 020
Ordinært resultat før skattekostnad		311 076	52 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		311 076	52 678
Årsresultat		311 076	52 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 075	52 678
Sum overføringer og disponeringer		311 075	52 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 928	
Andre fordringer		3 965	117 780
Sum fordringer		29 893	117 780
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 369	595 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 369	595 605
Sum omløpsmidler		592 262	713 385
SUM EIENDELER		592 562	713 685

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		150 000	150 000
Udekket tap		1 875 564	2 186 640
Sum opptjent egenkapital		-1 725 564	-2 036 640
Sum egenkapital		-1 725 564	-2 036 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 235 342	2 315 175
Sum annen langsiktig gjeld		2 235 342	2 315 175
Sum langsiktig gjeld		2 235 342	2 315 175
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		655	1 275
Leverandørgjeld		59 190	111 867
Annen kortsiktig gjeld		22 939	322 008
Sum kortsiktig gjeld		82 784	435 150
Sum gjeld		2 318 126	2 750 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		592 562	713 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391863

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 382 161	860 500
Sum inntekter		1 382 161	860 500
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		939 857	692 726
Sum kostnader		980 933	733 802
Driftsresultat		401 228	126 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 118	412
Sum finansinntekter		2 118	412
Annen finanskostnad		92 270	74 432
Sum finanskostnader		92 270	74 432
Netto finans		-90 152	-74 020
Ordinært resultat før skattekostnad		311 076	52 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		311 076	52 678
Årsresultat		311 076	52 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 075	52 678
Sum overføringer og disponeringer		311 075	52 678



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 928	
Andre fordringer		3 965	117 780
Sum fordringer		29 893	117 780
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 369	595 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 369	595 605
Sum omløpsmidler		592 262	713 385
SUM EIENDELER		592 562	713 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Fond	150 000	150 000
Udekket tap	1 875 564	2 186 640
Sum opptjent egenkapital	-1 725 564	-2 036 640
Sum egenkapital	-1 725 564	-2 036 640
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 235 342	2 315 175
Sum annen langsiktig gjeld	2 235 342	2 315 175
Sum langsiktig gjeld	2 235 342	2 315 175
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	655	1 275
Leverandørgjeld	59 190	111 867
Annen kortsiktig gjeld	22 939	322 008
Sum kortsiktig gjeld	82 784	435 150
Sum gjeld	2 318 126	2 750 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	592 562	713 685



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36000.00	36000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5076.00	3636.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41076.00	39636.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2023

2368 Vannveien Boligsameie





Til seksjonseierne i Vannveien Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 2. Mai 2023 kl. 18.00 i Nedre Toppenhaug Barnehage.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vannveien Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Vannveien Boligsameie
avholdes tirsdag 2. Mai 2023 kl. 18.00 i Nedre Tøppenhaug Barnehage.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av festkomite

Bærums Verk 13. april.2023
Styret i Vannveien Boligsameie

Jone Løvvik Kristine Lund Per Arne Rønning

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jone Løvvik	Nedre Toppenhaug 88
Styremedlem	Kristine Lund	Nedre Toppenhaug 98
Styremedlem	Per Arne Rønning	Nedre Toppenhaug 66
Varamedlem	Eirik Thomas Lande Olsen	Nedre Toppenhaug 84

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vannveien Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

118 29

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

Vannveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 7 styremøter. Styret har også i perioden innkalt til et ekstraordinært årsmøte der låneopptak i forbindelse med bygging av nye garasjer på nedre tun ble behandlet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på **311 075** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til årets resultat

For 2022 har vi endret på prinsippet knyttet til regnskapsmessig føring av innbetalinger og utgifter for «garasjefondene» for øvre og nedre tun. Tidligere år har garasjefondene vært ført som en gjeld på balansen, og dermed ikke kommet frem i resultatregnskapet. Det er nå opprettet 2 egne kontoer for hhv garasjer nedre tun og øvre tun. For regnskapet 2022 fremkommer denne endringen ved at innstående «fondsmidler» samt innbetalinger foretatt av beboere til «garasjefondene» i løpet av året er ført som inntekter i resultatregnskapet – og tilsvarende utgifter knyttet til de respektive fellesgarasjene som utgifter i årets resultatregnskap.

For et «riktig» bilde av årets driftsresultat for selve sameiet holdes «netto driftsresultat» fra de to garasjekontoene på 220.703,- utenfor. Det viser et «driftsresultat» for selve sameiet for 2022 på 90.372,-.

Det er for 2022 også ført inntekt for andre inntekter på 51.600,-. Dette er innbetalinger fra de beboere som har el-bil ladere i fellesgarasje øvre tun, og skal sees i sammenheng med totale utgifter til energi/fyring for sameiet hvor disse inntektene dekker en god del av utgiftene.

For øvrig er de største endringer i driftsutgifter i 2022 i forhold til 2021 reduksjon på ca. 77 tusen i TV/Bredbånd, økte strømutfgifter på ca. 20 tusen og økte utgifter utvendig vedlikehold på ca. 60 tusen (skyldes primært at planlagt utvendig vedlikehold i 2021 ble utsatt blant annet p.g.a. pandemien).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 509 478.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Styret har med bakgrunn i fullmakt fra sist årsmøte tatt opp lån på kr. 250.000,- for finansiering av nye avfalls-skur for øvre og nedre tun. Budsjettet er hensyntatt økte vedlikeholdskostnader for betjening av dette lånet.



Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vannveien Boligsameie.

Lån

Vannveien Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023 («økning» i forhold til 2022 skyldes inkludering av innbetalinger til garasjekontoene)



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Vannveien Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vannveien Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 311 075. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 13.04.2023

Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



VANNVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 083 581, KUNDENR. 2368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	924 634	850 500	1 012 000	1 101 000
Garasjer nedre tun	10	282 442	0	0	0
Garasjer øvre tun	11	123 485	0	0	0
Andre inntekter	3	51 600	10 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 382 161	860 500	1 012 000	1 101 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-11 160	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-68 750	0	-70 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-16 460	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-74 618	-692 726	-470 000	-101 800
Forsikringer		-111 470	0	-112 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-142 709	0	-145 000	-147 000
Garasjer nedre tun	10	-88 340	0	0	0
Garasjer øvre tun	11	-96 884	0	0	0
Energi/fyring		-86 288	0	-30 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 601	0	-150 000	-108 000
Andre driftskostnader	12	-97 577	0	-74 500	-90 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-980 933	-733 802	-1 102 500	-781 400
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		401 227	126 698	-90 500	319 600
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		401 227	126 698	-90 500	319 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 118	412	0	500
Finanskostnader	14	-92 270	-74 432	-74 000	-102 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-90 152	-74 020	-74 000	-101 500
ÅRSRESULTAT		311 075	52 678	-164 500	218 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		311 075	52 678		

**VANNVEIEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 992 083 581, KUNDENR. 2368**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	15	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		126	6 310
Kundefordringer		25 928	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	111 470
Andre kortsiktige fordringer	16	3 839	0
Driftskonto OBOS-banken		173 675	0
Driftskonto OBOS-banken II		26 676	0
Driftskonto OBOS-banken III		210 682	0
Sparekonto OBOS-banken		33	0
Sparekonto OBOS-banken II		151 303	0
Innestående i andre banker		0	595 605
SUM OMLØPSMIDLER		592 262	713 386
SUM EIENDELER		592 562	713 686
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		150000	150000
Annen egenkapital	17 og 18	-1 875 564	-2 186 640
SUM EGENKAPITAL		-1 725 564	-2 036 640
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	2 235 342	2 315 175
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 385 342	2 315 175
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 892	4 881
Leverandørgjeld		59 190	111 867
Påløpte renter		655	0
Annen kortsiktig gjeld	20	3 047	318 402
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 784	435 150



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	592 562	713 686
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum Verk, 13.04.2023
Styret i Vannveien Boligsameie

Jone Løvvik /s/

Kristine Lund /s/

Per Arne Rønning /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 KLASIFISERING 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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har selskapet ført garasjer øvre og nedre tun som annen kortsiktig gjeld. Fra og med i år utarbeides det egne garasjeregnskap for øvre og nedre tun. Endringen fører til at beløpene knyttet til garasjene ikke lenger fremkommer i balansen, men i resultatregnskapet.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	698 976
Kapitalkostnader lån	166 752
Bredbånd	53 784
Overført til kapitalkostnader	5 122
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	924 634

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskonro	8
Innbetalt strøm el-bil	51 592
SUM ANDRE INNTEKTER	51 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 160.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 460
SUM KONSULENTHONORAR	-16 460



NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 812
Kostnader dugnader	-805
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 618

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-142 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-142 709

NOTE: 10

GARASJER NEDRE TUN

INNTEKTER GARASJER

Felleskostnader	60 000
Overført fra gjeld 2021	222 442
SUM INNTEKTER GARASJER	282 442

KOSTNADER GARASJER

Diverse	-31 688
Konsulentonorar	-46 652
Forsikring	-10 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-88 340

SUM GARASJER

194 102

NOTE: 11

GARASJER ØVRE TUN

INNTEKTER PARKERINGSPLASSER

Felleskostnader	28 800
Overført fra gjeld 2021	94 685
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	123 485

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Vedlikehold	-96 884
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-96 884

SUM PARKERINGSPLASSER

26 601



NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 624
Diverse leiekostnader/leasing	-6 794
Verktøy og redskaper	-949
Driftsmateriell	-2 298
Snørydding	-57 644
Andre fremmede tjenester	-7 132
Andre kontorkostnader	-129
Porto	-1 235
Drivstoff biler, maskiner osv.	-250
Bank- og kortgebyr	-3 343
Velferdskostnader	-1 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 577

NOTE: 13

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 375
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
SUM FINANSINTEKTER	2 118

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-81 152
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 889
Renter på leverandørgjeld	-229
SUM FINANSKOSTNADER	-92 270

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Andel ABBL, kr 300.

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gebyrer til gode	35
Avregningskonto administrasjonsavtale	3 804
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 839

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 185 372
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 309 808
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 875 564

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 (innvilget 5 000 000)	-4 217 572
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	592 589
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	79 833
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 309 808
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 235 342

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon utlegg 2022, utbetales i 2023	-3 047
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 047



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 1426055. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



2368 Vannveien Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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