



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 582 400 | 483 160 |
| Sum inntekter | | 582 400 | 483 160 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 232 236 | 366 809 |
| Sum kostnader | | 232 236 | 366 809 |
| Driftsresultat | | 350 164 | 116 351 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 937 | 1 236 |
| Sum finansinntekter | | 3 937 | 1 236 |
| Annen finanskostnad | | 201 291 | 128 688 |
| Sum finanskostnader | | 201 291 | 128 688 |
| Netto finans | | -197 354 | -127 452 |
| Resultat før skattekostnad | | 152 810 | -11 101 |
| Årsresultat | | 152 810 | -11 101 |
| Totalresultat | | 152 810 | -11 101 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 152 810 | -11 101 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 152 810 | -11 101 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 818 137 | 1 818 137 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 818 137 | 1 818 137 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 818 137 | 1 818 137 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 114 | |
| Sum fordringer | | 114 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 400 607 | 196 440 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 400 607 | 196 440 |
| Sum omløpsmidler | | 400 721 | 196 440 |
| SUM EIENDELER | | 2 218 858 | 2 014 577 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 2 092 511 | 2 245 321 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 092 511 | -2 245 321 |
| Sum egenkapital | | -1 992 511 | -2 145 321 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 313 980 | 3 367 043 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 779 432 | 779 432 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 093 412 | 4 146 475 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 093 412 | 4 146 475 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 23 930 | 941 |
| Leverandørgjeld | | 87 527 | 12 482 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 500 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 117 957 | 13 423 |
| Sum gjeld | | 4 211 369 | 4 159 898 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 218 858 | 2 014 577 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543420

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 582 400 | 483 160 |
| Sum inntekter | | 582 400 | 483 160 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 232 236 | 366 809 |
| Sum kostnader | | 232 236 | 366 809 |
| Driftsresultat | | 350 164 | 116 351 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 937 | 1 236 |
| Sum finansinntekter | | 3 937 | 1 236 |
| Annen finanskostnad | | 201 291 | 128 688 |
| Sum finanskostnader | | 201 291 | 128 688 |
| Netto finans | | -197 354 | -127 452 |
| Resultat før skattekostnad | | 152 810 | -11 101 |
| Årsresultat | | 152 810 | -11 101 |
| Totalresultat | | 152 810 | -11 101 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 152 810 | -11 101 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 152 810 | -11 101 |



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|-----------|-----------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 818 137 | 1 818 137 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 818 137 | 1 818 137 |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|-----------|-----------|
| Sum anleggsmidler | | 1 818 137 | 1 818 137 |
|-------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|--------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|------------------|--|-----|---|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 114 | |
| Sum fordringer | | 114 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 400 607 | 196 440 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 400 607 | 196 440 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 400 721 | 196 440 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|---------------|--|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER | | 2 218 858 | 2 014 577 |
|---------------|--|-----------|-----------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---------|---------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 2 092 511 | 2 245 321 |
| Sum opptjent egenkapital | -2 092 511 | -2 245 321 |
| Sum egenkapital | -1 992 511 | -2 145 321 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 313 980 | 3 367 043 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 779 432 | 779 432 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 093 412 | 4 146 475 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 093 412 | 4 146 475 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 23 930 | 941 |
| Leverandørgjeld | 87 527 | 12 482 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 500 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 117 957 | 13 423 |
| Sum gjeld | 4 211 369 | 4 159 898 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 218 858 | 2 014 577 |



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

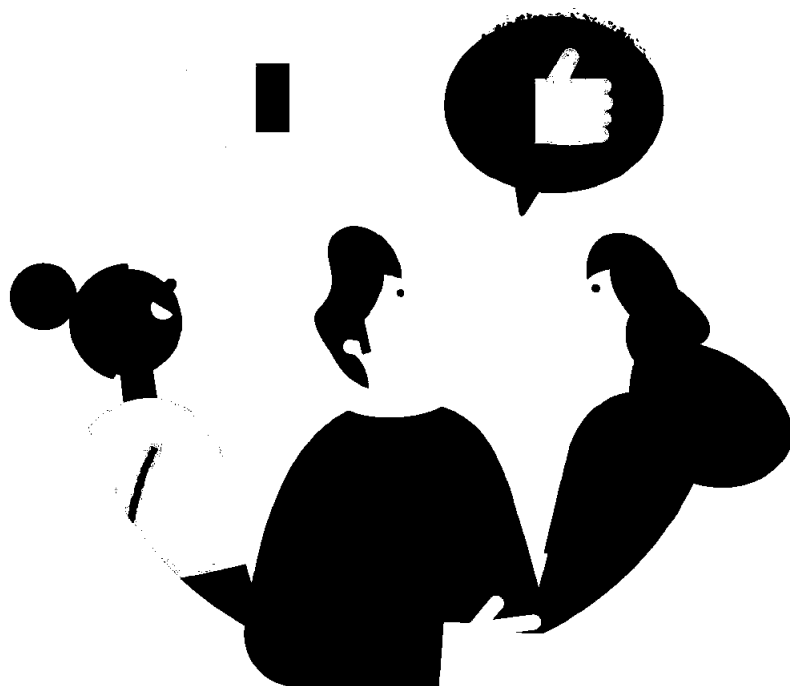
Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

4389 Vollebekk Boliglag AS





Til aksjonærene i Vollebekk Boliglag AS

Velkommen til generalforsamling, søndag 17.03.2024 kl. 20.00-22.00 i Teams.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vollebekk Boliglag AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Deltakelse bekreftes per e-post.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vollebekk Boliglag AS
avholdes søndag 17.03.2024 kl. 20.00-22.00 i Teams.

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Videreføre felleskostnader på 6 500,-
- B) Vaktmesteroppgaver
- C) Vedlikehold av husene og hagearbeid i 2024 og langsiktig vedlikeholdsplan

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Ås, 08.03.2024
Styret i Vollebekk Boliglag AS

Henrik Seljeset Berg-Olsen Christina Blumentrath Julie Christine Svendsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|--------------|
| Leder | Henrik Seljeset Berg-Olsen | Skogveien 13 |
| Nestleder | Christina Blumentrath | Skogveien 13 |
| Styremedlem | Julie Christine Svendsen | Skogveien 11 |
| Varamedlem | Jostein Gjelseth | Skogveien 13 |

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 Vollebekk Boliglag AS

Aksjeselskapet består av 8 leiligheter knyttet til aksjer. Vollebekk Boliglag AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932040212, og ligger i AS kommune.

Gårds- og bruksnummer:

42 173
42 286 (tomt)

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vollebekk Boliglag AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 3 styremøter. Andre ting ble avklart per e-post ved behov.

Vårdugnad ble arrangert 21./22. april. Det ble bl.a. brukt tid på å male ripsstativ og kjellervindu, rydding i hagen samt kjøre hageavfall til Bølstad. Høstdugnad ble arrangert 20./21. oktober 2023, her ble dugnadsoppgaver i henhold til husordensreglene utført.

Vi hadde 17. mai-fest og lammefest 09.09. Begge fester var vellykket og er viktig for samholdet i boliglaget, vi håper tradisjonen fortsetter og gleder oss til neste gang.

Sliping av trapp i nr.13 ble gjennomført som planlagt og budsjettert.

Feil med badstue er utbedret. Det var oppstått problem med at sikringen slo av strømmen minutter etter at ovnen ble satt på. Elektriker ble kontaktet, og ovnen ble reparert.

Vi fikk levert nye brannslukningsapparater (9 stk.).



Ås kommune har innført eiendomsskatt. Sammenlignet med andre boliglag i naboskapet mente styret at verdien som ligger til grunn er satt for høyt og styret klaget både for 2021, 2022 og 2023 til skatteetaten.

Vi har fått fullt medhold av skatteetaten når det kommer til vår klage på fastsetting av grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Vi fikk tilbakebetalt ca. 90 000,- for årene 2021-2023.

Kommentert [JS1]: Henrik - eksakt tall?

Boliglaget har fortsatt administrasjon av avtalen om snøbrøyting av deler av Skogveien. Snøbrøytingsavtalen er felles for Vollebekk og berørte naboer langs veistrekningen.

Viktige datoer

| | |
|--------------|-------------|
| Vårdugnad | 13.04.24 |
| Plantedugnad | 25.05.24 |
| 17 mai | 17.05.24 |
| Lammefest | 07.09.24 |
| Høstdugnad | 11-12.10.24 |

Det er viktig at alle bidra til dugnad!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Kommunale avgifter er vesentlig lavere enn budsjettet fordi vi fikk tilbake det vi har betalt for mye i eiendomsskatt.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 282 764.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.



Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Kommunale avgifter for 2024 satt til 127 000,-. Dette er vesentlig mindre enn fjoråret og handler i all hovedsak om at eiendomskatten har blitt rettet til riktig nivå. Andre kommunale avgifter øker. Budsjettet er basert på de årsprisene vi har fått oppgitt for første kvartals regning.

Energikostnader

Vi har senket budsjettet på energikostnader. Det henger sammen med regnskapet for 2023 og det avviket vi ser mellom regnskap og budsjett for 2023. Vi tror årets budsjett stemmer bedre overens med virkeligheten.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men forventer at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vollebekk Boliglag AS.

Lån

Vollebekk Boliglag AS har lån i OBOS banken.

Annuitetslån, månedlig forfall med flytende rente (6.95 %). I fjor lå den på 5.35 %. Lånet er etter planen nedbetalt i 2049. Dette lånet ble tatt opp i forbindelse med fasaderehabiliteringen 2019-2020.

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 0 % økning av felleskostnadene. Det betyr i praksis at vi viderefører felleskostnader på 6 500,-.

Se sak A.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



7

Vollebekk Boliglag AS

AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
ORG.NR. 932 040 212, KUNDENR. 4389

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 582 400 | 483 160 | 582 400 | 624 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 582 400 | 483 160 | 582 400 | 624 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Forretningsførerhonorar | | -43 815 | -42 130 | -44 000 | -46 140 |
| Konsulenthonorar | 3 | -2 406 | 0 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 4 | -14 334 | -56 765 | -33 000 | -30 000 |
| Forsikringer | | -55 690 | -47 632 | -55 700 | -64 618 |
| Kommunale avgifter | 5 | -48 267 | -154 135 | -170 000 | -126 813 |
| Energi/fyring | | -45 985 | -59 543 | -65 000 | -55 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | -21 739 | -6 604 | -9 000 | -15 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -232 236 | -366 809 | -381 700 | -342 571 |
| DRIFTSRESULTAT | | 350 164 | 116 351 | 200 700 | 275 429 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 3 937 | 1 236 | 1 000 | 4 000 |
| Finanskostnader | 8 | -201 291 | -128 688 | -180 000 | -230 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -197 354 | -127 452 | -179 000 | -226 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 152 810 | -11 101 | 21 700 | 55 429 |

Overføringer:

Udekket tap -11 101

Reduksjon udekket tap 152 810

AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
ORG.NR. 932 040 212, KUNDENR. 4389

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 9 | 854 091 | 854 091 |
| Tomt | | 964 046 | 964 046 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 818 137 | 1 818 137 |

**OMLØPSMIDLER**

| | | | |
|------------------------------|--|----------------|----------------|
| Restanser på felleskostnader | | 114 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 271 360 | 70 597 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 129 247 | 125 844 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 400 721 | 196 440 |

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EIENDELER | | 2 218 858 | 2 014 577 |
|----------------------|--|------------------|------------------|

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

| | | | |
|------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 10 | 100 000 | 100 000 |
| Udekket tap | 11 | -2 092 511 | -2 245 321 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 992 511 | -2 145 321 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 3 313 980 | 3 367 043 |
| Borettsinnskudd | 13 | 779 432 | 779 432 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 093 412 | 4 146 475 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|---------------|
| Forskuddsleie | | 6 500 | 0 |
| Levarandørgjeld | | 87 527 | 12 482 |
| Påløpte renter | | 19 780 | 941 |
| Påløpte avdrag | | 4 150 | |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 117 957 | 13 423 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 218 858 | 2 014 577 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 14 | 3 600 000 | 3 600 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ås, 08.03.2023

STYRET I VOLLEBEKK BOLIGLAG AS

Henrik Seljeset Berg-Olsen

Julie Christine Svendsen

Christina Blumentrath

**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.

INNTEKTER

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 572 000 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 572 000 |

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 406 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 406 |

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold VVS | -3 800 |
| Drift/vedlikehold elektro | -3 687 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -4 225 |



| | |
|---------------------------------|----------------|
| Kostnader dugnader | -2 622 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -14 334 |

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt | 40 517 |
| Vann- og avløpsavgift | -59 064 |
| Feieavgift | -6 599 |
| Renovasjonsavgift | -23 121 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -48 267 |

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Driftsmateriell | -617 |
| Snørydding | -8 264 |
| Andre fremmede tjenester | -127 |
| Andre kontorkostnader | -53 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -2 499 |
| Kontingenter | -1 990 |
| Bank- og kortgebyr | -2 150 |
| Velferdskostnader | -6 040 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -21 739 |

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 420 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 403 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 114 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 937 |

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -201 291 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -201 291 |

NOTE: 9**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|----------------|
| Kostpris/Bokf.verdi | 854 091 |
| SUM BYGNINGER | 854 091 |

Tomten ble kjøpt i 1999 og 2004.

Gnr.42/bnr.173



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

NOTE: 10**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 8 aksjer á kr 12 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 11**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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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. Opptaket 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: 12**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2019 | -1 000 000 |
| Økning 2020 | -2 600 000 |
| Nedbetalt tidligere | 232 957 |
| Nedbetalt i år | 53 063 |
| | -3 313 980 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | -3 313 980 |

NOTE: 13**BORETTSSINNSKUDD**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig | -779 432 |
| SUM BORETTSSINNSKUDD | -779 432 |



NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 779 432 |
| Pantelån | 3 313 980 |
| Påløpte avdrag | 4 150 |
| TOTALT | 4 097 562 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 854 091 |
| Tomt | 964 046 |
| TOTALT | 1 818 137 |



13

Vollebekk Boliglag AS



Sak A: Videreføre felleskostnader på 6 500,- (Forslagsstiller: styret)

Siden eiendomskatten for boliglaget nå er redusert til riktig nivå og siden vi hadde økt felleskostnadene betydelig i 2023, anbefaler styret at felleskostnadene videreføres til tross for økte kommunale avgifter og renter.

Forslag til vedtak:

Felleskostnader på 6 500 kr / boenhet/ måned blir videreført.

Sak B: Vaktmesteroppgaver

Styret ønsker å minne om at vaktmesteroppgavene er viktig å gjennomføre både for egen sikkerhet (snømåking- sikker atkomst) men også for trivsel i husene og i hagen. Det har vist seg at ikke alle gjennomfører sine oppgaver noe som fører til frustrasjon hos naboene. Er man ikke i stand til å gjennomføre sine oppgaver må man selvstendig sørge for at noen andre overtar jobben (betale et nabobarn, vaskefirmaet osv).

Vaktmesteroppgaver inkluderer følgende (se husordnesreglene).

Vaktmesterens ukentlige plikter:

- Vaske trapp fra topp til bunn, samt gulvet i vaskerommet en gang per uke.
- Alle dømmatter ristes og legges på plass, og kjellergangen feies.
- Ytterdøra holdes ren.
- I nr.11 støvsuges fellesrommet.
- Skifte lyspærer i fellesrom og ganger.
- Strø innkjørsel hvis det er glatt.
- Låse ytterdør hver kveld.
- Plassere beholder for restavfall/papir ved veien før tømming. Styret henger opp oversikt over hentedager på oppslagstavle.
- Snømåking: Gårdsplass, trapp og selve parkeringsplassen skal måkes. Måkingen skal fortrinnsvis skje samme dag som det har snødd. Hvis man ikke har mulighet for å måke, må det sørges for at andre gjør det. Snøen skal legges i hagen for det røde huset og ved siden av parkeringsplassen for det gule huset.
- Gressklipping: Det gule huset har ansvar for klipping nord for sklia. Resten av hageområdet tilfaller det røde huset. Gresset klippes en gang i uka i vegetasjonsperioden.

Forslag til vedtak:

Alle tar det mer alvorlig med vaktmesteroppgavene. Er det alltid de samme boenhetene som ikke gjennomfører sine oppgaver må styret vurdere å bestille noen som utfører jobben på vegne og beskostning av de som ikke bidrar. Dette må varsles.

Til neste GF revideres husordensregler.

Sak C: Vedlikehold av husene og hagearbeid i 2024 og langsiktig vedlikeholdsplan (Forslagstiller: styret og Corinna for hagedelen)



Tiltak som er foreslått i tillegg til de «vanlige» dugnadsoppgavene er beskrevet i lista nedenfor. Gjennomføringen prioriteres i rekkefølgen punktene er listet opp og er avhengig av bolllagets økonomi gjennom året og ledig tid på dugnadsdagene.

Langsiktig vedlikeholdsplan er vedlagt til informasjon.

Prioritering av tiltak som fører til ekstrakostnader

- Nye tørkestativ foran nummer 13 og ev. nummer 11. Det finnes en som koster 3500 kr som er nesten den samme som vi har nå (diamter 3,5 m). For å teste behov og plassering foran nummer 11 kunne vi prøve en i aluminium med jordspyd først (1700 kroner), men den kunne man f.eks, prøve foran nummer 11 for å se om den bli brukt?
- Nybygg av sklia (3500 kr)
- Husvask (2000 kr)
- Nytt hagebord/benk for barna (430 kr)
- Beskjære or - foran nummer 11- (arborist) & /sjekke trær mot gate/ P-plass (cirka 6000 kr)
- Ny grus for begge innkjørsler og Skogveien (hull) – 9 tonn pluss levering (cirka 6000kr)
- Lage en sti som også fører bort takvann forbi østsiden av nummer 13 i skifer (bruk av skiferplatene vi har eller prøv å kjøpe noe på finn.no)

Prioritering av tiltak som ikke fører til store ekstrakostnader

- Sette i stand bedene rundt husene
- Løse opp «staude parkering» i nedre delen av hagen (fyller på med jord/ så gress/ ev. lage blomsterbed foran buskene mellom rips og liten bakke foran nummer 11
- Male bord/benker
- Rydde og møblere fellesrommet
- Renovasjon nummer 11
- Plante busker/trær mot Samfunnsveien 8
- Lede bort overvann fra nummer 13 nord øst

Det velges to personer som kan overta ansvaret for organisering og gjennomføring av dugnadene for å avlaste styret. Vi trenger en person for vårdugnadene en for høstdugnaden.

Generell informasjon om rehabilitering av bad /VA anlegg i nummer 11

Vi minner om at dersom noen av eiere i Nummer 11 planlegger en omfattende rehabilitering av badet/ VA anlegget sitt, må styret varsles i god tid. Styret kan da vedta å sette i gang utskifting av fellesrør i samme prosess. Dette gjelder også ved ny oppstått lekkasje på fellesrørene.

Forslag til vedtak:

Forslag til tiltaksliste med prioritering vedtas som foreslått. Tiltakene må kunne gjennomføres innenfor budsjett avsatt til drift og vedlikehold (til sammen maks. kr 18 000). Det velges to personer for organisering og gjennomføring av dugnad.



16

Vollebekk Boliglag AS



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

| | |
|--------------------|--------------|
| Corinna Clewing | Skogveien 13 |
| Truls Bjørnødegård | Skogveien 11 |

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Julie Christine Svendsen Skogveien 11

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jostein Gjelseth Skogveien 13

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret

I valgkomiteen for Vollebekk Boliglag AS



Annens informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656941. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



4389 Vollebekk Boliglag AS

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)



20

Vollebekk Boliglag AS



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: gef@obos.no

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



21

Vollebekk Boliglag AS