



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 217 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VØYENSVINGEN 15
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921217781

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		4 086 143	3 441 696
Sum inntekter		4 086 143	3 441 696
Kostnader			
Lønnskostnad		335 798	280 132
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 179	
Annen driftskostnad		2 694 068	2 958 652
Sum kostnader		3 035 044	3 238 784
Driftsresultat		1 051 099	202 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 327	18 488
Sum finansinntekter		2 327	18 488
Annen finanskostnad		435 424	392 749
Sum finanskostnader		435 424	392 749
Netto finans		-433 098	-374 261
Resultat før skattekostnad		618 001	-171 349
Årsresultat		618 001	-171 349
Totalresultat		618 001	-171 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		618 001	-171 349
Sum overføringer og disponeringer		618 001	-171 349



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		512 708	517 887
Sum varige driftsmidler		512 708	517 887
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		512 708	517 887
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46 404	24 944
Andre fordringer		111 348	108 421
Sum fordringer		157 752	133 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 064	171 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 064	171 129
Sum omløpsmidler		629 817	304 494
SUM EIENDELER		1 142 525	822 381

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 795 628	6 413 629
Sum opptjent egenkapital		-5 795 628	-6 413 629
Sum egenkapital		-5 683 628	-6 301 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 281 691	6 536 021
Øvrig langsiktig gjeld		331 000	331 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 612 691	6 867 021
Sum langsiktig gjeld		6 612 691	6 867 021
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 284	58 068
Leverandørgjeld		149 892	162 139
Skyldige offentlige avgifter		2 383	2 450
Annen kortsiktig gjeld		58 903	34 332
Sum kortsiktig gjeld		213 462	256 989
Sum gjeld		6 826 153	7 124 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 142 525	822 381



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513010

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 217 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VØYENSVINGEN 15
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 921 217 781
AS VØYENSVINGEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 086 143	3 441 696
Sum inntekter		4 086 143	3 441 696
Kostnader			
Lønnskostnad		335 798	280 132
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 179	
Annen driftskostnad		2 694 068	2 958 652
Sum kostnader		3 035 044	3 238 784
Driftsresultat		1 051 099	202 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 327	18 488
Sum finansinntekter		2 327	18 488
Annen finanskostnad		435 424	392 749
Sum finanskostnader		435 424	392 749
Netto finans		-433 098	-374 261
Resultat før skattekostnad		618 001	-171 349
Årsresultat		618 001	-171 349
Totalresultat		618 001	-171 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		618 001	-171 349
Sum overføringer og disponeringer		618 001	-171 349



Organisasjonsnr: 921 217 781
AS VØYENSVINGEN 15

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		512 708	517 887
Sum varige driftsmidler		512 708	517 887
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		512 708	517 887
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		46 404	24 944
Andre fordringer		111 348	108 421
Sum fordringer		157 752	133 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 064	171 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 064	171 129
Sum omløpsmidler		629 817	304 494
SUM EIENDELER		1 142 525	822 381
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 795 628	6 413 629
Sum opptjent egenkapital	-5 795 628	-6 413 629
Sum egenkapital	-5 683 628	-6 301 629
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 281 691	6 536 021
Øvrig langsiktig gjeld	331 000	331 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 612 691	6 867 021
Sum langsiktig gjeld	6 612 691	6 867 021
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 284	58 068
Leverandørgjeld	149 892	162 139
Skyldige offentlige avgifter	2 383	2 450
Annen kortsiktig gjeld	58 903	34 332
Sum kortsiktig gjeld	213 462	256 989
Sum gjeld	6 826 153	7 124 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 142 525	822 381



Organisasjonsnr: 921 217 781
AS VØYENSVINGEN 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4033

AS VØYENSVINGEN 15



Velkommen til årsmøte i AS VØYENSVINGEN 15

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:

15. mai 2025 kl. 19:15, Aktivitetssenteret, Vøyensvingen 22..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Loft og organisasjonsstruktur i V15 AS
8. Styret orienterer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS VØYENSVINGEN 15



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

Styreleder Bård Bergem Hauger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling



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. Årsrapport 2025_ (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til ekstern styreleder er avtalt til kr 140 000 per år, og godtgjørelsen til øvrige styremedlemmer er satt til kr 105 000 per år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til totalt kr. 245 000.



Sak 7

Loft og organisasjonsstruktur i V15 AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret vurderer løpende fordeler og ulemper med dagens organisering som aksjeselskap. Videre vurderer styret mulighetene til alternativ utnyttelse av selskapet arealer. Dette gjelder særlig loftsarealene. For å sikre kvaliteten i arbeidet, ønsker styret å innhente råd og vurderinger av spørsmålet. Styret ber derfor om fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av loftsareal i kommende periode.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av loftsareal i kommende periode.

Sak 8

Styret orienterer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om foretatte innsparinger og løsninger for å bedre økonomien i sameiet. Styret orienterer om nytt fibertilbud

Forslag til vedtak

Orienteringen tas til etterretning

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Velges på generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 3



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Bergem Hauger	Maridalsveien 129B
Styremedlem	Kari R. Bache-Andreassen	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Atle Karsen Solberg	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Oliver Mizero	Vøyensvingen 17

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post voyensvingen15@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Vøyensvingen 15 AS

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer, hvorav 1 tjenesteleilighet. Vøyensvingen 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921217781, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 242

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

Vøyensvingen 15 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Martina Helene Baldacchino.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 10 styremøter og behandlet 120 ordinære saker.

I tillegg kommer utallige befaringer, e-poster, telefonsamtaler og uformelle møter.

Omsetninger

Det har vært 6 omsetninger av leiligheter i perioden.

For hver omsetning må styret levere temmelig detaljerte svar på spørsmål fra meglere. Dette fordi ny avhendingslov har økt dokumentasjonsbehovet ved salg av fast eiendom.

HMS-arbeid i borettslaget

HMS-arbeid i borettslag er styrets ansvar. Det er lovpålagt og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. I det daglige bruker Styret OBOS sin HMS-modul. Her blir alt arbeid dokumentert.

Beboerskjema for HMS-arbeidet og gjeldende rutiner er oppdatert og gjort kjent for beboerne i selskapet.

Organisering og forenkling av styrets arbeid

For å ivareta dokumentasjon og behovet for kontinuitet i styrearbeidet, har Styret også i innværende år brukt styrerommet.no som sin primære arbeidsplattform.

Vedlikehold

AS Vøyensvingen 15 har i 2021 utarbeidet en vedlikeholdsplan som er grunnlaget for styrets vedlikeholdsarbeid og prioriteringer.

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

- Service og reparasjon garasjeporter etter behov
- Ettersyn og anbud knyttet til sameiets utvendige hovedkran og vannsystem i kjelleren
- Fullføring av arbeid rensing soilrør via Gravco og reparasjon av stakeluker
- Fjerning av tagging på fasader og fiksing av lys i bakgården
- Ettersyn røranlegg og radiatorer, merking av rør og stoppekraner
- Rydding i fyrrom og fjerning av gamle installasjoner
- Oppfølging og befarung etter rettssak
- Tømt oljetank i kjeller
- Ryddet fellesareal for sykler
- Vedlikehold av vaskerom og maskinpark
- Arbeid med installering av fiber i gården
- Kontrakt rensing av loft
- Brannkontroll brannvarslingssystem i leiligheter og fellesarealer.
- Jevnlig oppfølging av vaktmestertjenester og oppstart av vaktmestergruppe
- Organisering av vedlikehold bakgård og gjennomførte dugnader



Styret vurderer fortløpende behov for maling og vedlikehold av utvendige vinduer og dører.

Vedlikehold kommende 5 års periode

I henhold til gjeldende vedlikeholdsplan, er følgende vedlikeholdsoppgaver prioritert i femårsperioden.

Selskapets tak er fra 80 tallet. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak. Røranlegg vann inn fra kommunalt anlegg og inn til og med innvendige stoppekraner vil bli gjennomgått, byttet eller reparert i perioden.

For øvrig vises til gjeldende vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets prioritering av vedlikehold i kommende 5 års periode.

Vaktmestertjenesten

Sameiet har sagt opp avtale om innleid vaktmestertjeneste. Det å ha innleid tjeneste innebar mye oppfølging og arbeidsoppgaver fra styret sin side i form av koordinering, oppgavefordeling og beboerkontakt. Flere beboere har meldt seg til å hjelpe til med vaktmesteroppgavene, og det er startet en ny ordning med en vaktmestergruppe bestående av beboere. Selskapet har mulighet til å leie timebaserte tjenester fra vaktmesterselskap i tillegg til dette.

Gjennomgang av avtaler

Styret har i inneværende år ikke inngått nye løpende driftsavtaler ut over avtale om leveranse av fiber. Styret har også undersøkt muligheten for å slå sammen lån og gjennom dette forbedre lånevilkårene til selskapet. Låneavtalene er deretter endret og lån slått sammen. Avtale med vaktmesterselskapet er sagt opp.

Bakgården og uteområdene

Våre uteområder brukes av stadig flere. Styret ser behov for en ny runde med organisering av vedlikehold her.

Det har vært avholdt to dugnader i perioden til nå, med godt oppmøte og sterk innsats. Styret takker for innsatsen.

Informasjon og kommunikasjon med beboerne

All informasjon fra styret legges ut på borettslagets hjemmeside på vibbo.no.

Vibbo: <https://vibbo.no/voyensvingen-15>

Vi har også en facebook profil for beboerne i selskapet som ikke er en del av styrets arbeidsverktøy:

Facebook: <https://www.facebook.com/groups/voyensvingen15as/>.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 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.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 416.355,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisutviklingen innenfor faste kostnader, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2025 som vist i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Lån

Vøyensvingen 15 AS har to lån i OBOS-banken.

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



AS VØYENSVINGEN 15
ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 057 743	3 420 637	3 700 000	4 250 000
Andre inntekter	3	28 400	21 060	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 086 143	3 441 697	3 700 000	4 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 998	-35 132	-34 593	-35 000
Styrehonorar	5	-293 800	-245 000	-255 000	-255 000
Avskrivninger	14	-5 179	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 554	-11 851	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-127 700	-121 443	-128 800	-135 000
Konsulenthonorar	7	-25 260	-399 937	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-230 695	-360 601	-275 594	-277 000
Forsikringer		-270 162	-215 857	-237 500	-285 000
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-658 233	-412 058	-644 500	-741 000
Energi/fyring	10	-663 485	-720 136	-848 000	-848 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 684	-412 168	-437 000	-454 000
Andre driftskostnader	11	-207 608	-237 915	-177 200	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 035 044	-3 238 784	-3 153 587	-3 365 000
DRIFTSRESULTAT		1 051 099	202 912	546 413	885 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 327	18 488	0	0
Finanskostnader	13	-435 424	-392 749	-448 000	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-433 098	-374 261	-448 000	-420 000
ÅRSRESULTAT		618 001	-171 349	98 413	465 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-171 349		
Reduksjon udekket tap		618 001	0		



AS VØYENSVINGEN 15
ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	512 708	517 887
SUM ANLEGGSMIDLER		512 708	517 887
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 404	24 944
Forskuddsbetalte kostnader		111 348	108 421
Driftskonto OBOS-banken		470 194	169 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 859	1 911
Sparekonto OBOS-banken		11	10
SUM OMLØPSMIDLER		629 817	304 494
SUM EIENDELER		1 142 525	822 381
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-5 795 628	-6 413 629
SUM EGENKAPITAL		-5 683 628	-6 301 629
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 281 691	6 536 021
Borettsinnskudd	18	331 000	331 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 612 691	6 867 021
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 903	34 332
Leverandørgjeld		149 892	162 139
Skyldige offentlige avgifter	19	2 383	2 450
Påløpte renter		2 284	38 214
Påløpte avdrag		0	19 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		213 462	256 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 142 525	822 381
Pantstillelse	20	11 850 000	11 850 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025,
Styret i AS Vøyensvingen 15

Bård Bergem Hauger/s/ Atle Karsten Solberg/s/
Oliver Mizero/s/ Kari Randi Bache-Andreass

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 607 627
Tillegg Energi	193 680
Garasje	143 550
TV/Internett	447 741
Kapitalinnkalling	142 111
Leie	145 034
Vedlikehold	378 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 057 743

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflytningsgebyr	28 400
SUM ANDRE INNETEKTER	28 400

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-338
Fri telefon	-3 719
Naturalytelser speilkonto	4 057
Arbeidsgiveravgift	-41 998
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 998

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 293 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 554.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 010
SUM KONSULENTHONORAR	-25 260

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 102
Drift/vedlikehold VVS	-148 917
Drift/vedlikehold elektro	-21 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 436
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 775
Kostnader dugnader	-1 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-230 695

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-486 278
Renovasjonsavgift	-171 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-658 233

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-29 381
Fjernvarme	-634 104
SUM ENERGI / FYRING	-663 485

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

Vaktmestertjenester	-89 223
Renhold ved firmaer	-84 180
Snørydding	-21 126
Andre fremmede tjenester	-2 832
Trykksaker	-2 121
Andre kontorkostnader	-583
Telefon/bredbånd	-4 057
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-3 261
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-207 608

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	1 384
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	942
SUM FINANSINNEKTER	2 327

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-435 368
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-435 424

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	512 708
SUM BYGNINGER	512 708

Gnr.219/bnr.242 M. flere

Selskapet eier leilighet nr. 65. Aksjekapitalen er beregnet og bokført.

Tomten er festet av Den Biermannske i 99 år fra 1.juni 1953.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Tilgang 1955	517 887
Avskrevet i år	-5 179
	512 708
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	512 708

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 179
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	112 000
fordelt på 0 aksjer à kr 0.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	112 000

**NOTE: 16****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. 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 470 000	
Nedbetalt tidligere	715 301	
Nedbetalt i år	754 699	

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-950 000	
Nedbetalt tidligere	110 381	
Nedbetalt i år	839 619	

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	81 698	
Nedbetalt i år	518 302	

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2010	-6 845 929	
Nedbetalt tidligere	2 422 528	
Nedbetalt i år	178 961	

-4 244 440

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2024	-2 043 485	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 234	

-2 037 251

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**-6 281 691**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-331 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-331 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 859
Skyldig arbeidsgiveravgift	-524
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 383

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
	6 281 691
TOTALT	6 612 691

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

Bygninger	512 708
TOTALT	512 708

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS VØYENSVINGEN 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 15:57:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C3HJJ-VZ80C-VCEL7-GIJJ6-UKEE3-ZT6UH

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 tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 vårt valideringsverktøy for digitale signaturer. Årsrapport 2025_ (002).pdf



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772523. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Rens av utvendige soilrør og reparasjon av stakeluker	
2024	Tømming av oljetank	
2023	Tømming av utvendige kummer med reparasjoner i grunn	
2023	Blending av takvinduer loft	
2021	Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjen Firesafe AS	
2021	Reparasjon av fasade bakgård, (Fakk oppg. 17 og 19) Mur & Pipeservice AS	
2021	Installasjon av nødlys i alle oppganger/fellesareal Firesafe AS	
2020	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg Firesafe AS	
2020	Bytte av alle branndører i fellesareal Firesafe AS	
2020	Nytt callinganlegg i oppgang 19 Firesafe AS	
2020	Bytte av systemlåser i hele borettslaget R. Bergersen AS	
2020	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene Jaco AS	
2020	Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget Mur & Pipeservice AS	
2019	Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrum Aspelund Elektro	
2019	Nye tørketromler i begge vaskeriene Jaco AS	
2014	Utskiftning av lamper på loft og søppelr	
2013	Oppgradering av skråning i bakgården	Nye lamper i sykkelrommene.
2012	Nye sykkelstativer og nye stigeledninger	og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.
2011	Utskiftning radiatorkraner	



2010	Oppussing trappeoppganger
2010	Installasjon av utelamper ved inngang
2010	Utskiftning av pumpe i fyrrom
2009	Installasjon av fjernvarme
2007	Baderomsrehabilitering
2006	Beslag på dører i lofts- og kjellergangene, for å
2005	Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter k
2004	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.
2003	Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.
2002	Rehabilitering av pipe til fyr.
1998 - 1999	Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utski
1989 - 1990	Utskiftning av alle vinduer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 4033 Selskapsnavn: AS VØYENSVINGEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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