



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Irina Gerashchenko
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 108 265	1 382 161
Sum inntekter		1 108 265	1 382 161
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		4 747 178	939 857
Sum kostnader		4 788 254	980 933
Driftsresultat		-3 679 989	401 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 783	2 118
Sum finansinntekter		7 783	2 118
Annen finanskostnad		245 875	92 270
Sum finanskostnader		245 875	92 270
Netto finans		-238 092	-90 152
Resultat før skattekostnad		-3 918 081	311 075
Årsresultat		-3 918 081	311 075
Totalresultat		-3 918 081	311 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 918 081	311 075
Sum overføringer og disponeringer		-3 918 081	311 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		24 032	25 928
Andre fordringer		1 140	3 965
Sum fordringer		25 172	29 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 328	562 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 328	562 369
Sum omløpsmidler		569 500	592 262
SUM EIENDELER		569 800	592 562

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 793 645	1 875 564
Sum opptjent egenkapital		-5 793 645	-1 875 564
Sum egenkapital		-5 793 645	-1 875 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 800 191	2 235 342
Øvrig langsiktig gjeld		150 000	150 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 950 191	2 385 342
Sum langsiktig gjeld		5 950 191	2 385 342
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 942	655
Leverandørgjeld		356 132	59 190
Annen kortsiktig gjeld		13 180	22 939
Sum kortsiktig gjeld		413 254	82 784
Sum gjeld		6 363 445	2 468 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		569 800	592 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395519

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Irina Gerashchenko
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 108 265	1 382 161
Sum inntekter		1 108 265	1 382 161
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		4 747 178	939 857
Sum kostnader		4 788 254	980 933
Driftsresultat		-3 679 989	401 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 783	2 118
Sum finansinntekter		7 783	2 118
Annen finanskostnad		245 875	92 270
Sum finanskostnader		245 875	92 270
Netto finans		-238 092	-90 152
Resultat før skattekostnad		-3 918 081	311 075
Årsresultat		-3 918 081	311 075
Totalresultat		-3 918 081	311 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 918 081	311 075
Sum overføringer og disponeringer		-3 918 081	311 075



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		24 032	25 928
Andre fordringer		1 140	3 965
Sum fordringer		25 172	29 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 328	562 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 328	562 369
Sum omløpsmidler		569 500	592 262
SUM EIENDELER		569 800	592 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 793 645	1 875 564
Sum opptjent egenkapital	-5 793 645	-1 875 564
Sum egenkapital	-5 793 645	-1 875 564
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 800 191	2 235 342
Øvrig langsiktig gjeld	150 000	150 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 950 191	2 385 342
Sum langsiktig gjeld	5 950 191	2 385 342
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 942	655
Leverandørgjeld	356 132	59 190
Annen kortsiktig gjeld	13 180	22 939
Sum kortsiktig gjeld	413 254	82 784
Sum gjeld	6 363 445	2 468 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	569 800	592 562



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



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2368

Vannveien Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Vannveien Boligsameie

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:

23. april 2024 kl. 18:00, Nedre Toppenhaug Barnehage.

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.

Annen informasjon

Revisjonsberetning blir sendt separat når den foreligger.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vannveien Boligsameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

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 årsmøte.



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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 36.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Lind Bergsli

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maarten Jacob Bakker



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Kvaalen Finsnes	Nedre Toppenhaug 76
Styremedlem	Magn Bjarte Ness	Nedre Toppenhaug 80
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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak garasjeprosjektet.

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 sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 156 546.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60.000.

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 2024, 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 2023.



Forsikring

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

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.

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 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene for «garasje nedre tun» på 1800,- pr.mnd fra 01.02.2024.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



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 underskudd på kr 3 918 081,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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. Betyggende 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, 23.04.2024

Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 009 465	924 634	1 101 000	1 308 000
Garasjer nedre tun	9	70 000	282 442	0	0
Garasjer øvre tun	10	28 800	123 485	0	0
Andre inntekter		0	51 600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 108 265	1 382 161	1 101 000	1 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-9 182	-11 160	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-71 500	-68 750	-70 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-8 705	-16 460	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-377 138	-74 618	-101 800	-60 000
Forsikringer		-128 188	-111 470	-120 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-143 614	-142 709	-147 000	-160 000
Garasjer	9	-3 852 466	-88 340	0	0
Parkeringsplasser	10	-1 613	-96 884	0	0
Energi/fyring		-12 058	-86 288	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 568	-145 601	-108 000	-108 000
Andre driftskostnader	11	-35 147	-97 577	-90 600	-108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 788 254	-980 933	-781 400	-802 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-3 679 989	401 227	319 600	506 000
DRIFTSRESULTAT		-3 679 989	401 227	319 600	506 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 783	2 118	500	0
Finanskostnader	13	-245 875	-92 270	-102 000	-410 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 092	-90 152	-101 500	-410 000
ÅRSRESULTAT		-3 918 081	311 075	218 100	96 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	311 075		
Fra annen egenkapital		-3 918 081	0		



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		556	126
Kundefordringer		24 032	25 928
Andre kortsiktige fordringer	15	584	3 839
Driftskonto OBOS-banken		275 600	173 675
Driftskonto OBOS-banken II		54 087	26 676
Sparekonto OBOS-banken		34	33
Sparekonto OBOS-banken II		155 503	151 303
Innestående i andre banker		59 104	210 682
SUM OMLØPSMIDLER		569 500	592 262
SUM EIENDELER		569 800	592 562
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16 og 17	-5 793 645	-1 875 564
SUM EGENKAPITAL		-5 793 645	-1 875 564
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 800 191	2 235 342
Annen langsiktig gjeld		150 000	150 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 950 191	2 385 342
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 180	19 892
Leverandørgjeld		356 132	59 190
Påløpte renter		36 150	655
Påløpte avdrag		7 792	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 047
SUM KORTSIKTIG GJELD		413 254	82 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		569 800	592 562



6

Vannveien Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum,
Styret i Vannveien Boligsameie

Arne Kvaalen Finsnes

Magn Bjarte Ness

Per Arne Rønning

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 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. 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 skattetrekkkonto 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 sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	697 680
Kapitalkostnader lån	191 700
Bredbånd	107 568
Overført til kapitalkostnader	12 517
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 009 465

NOTE: 3**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 182.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 580
Andre konsulenthonorarer	-3 125
SUM KONSULENTHONORAR	-8 705

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-189 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-181 143
Kostnader dugnader	-6 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-377 138

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-143 614
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 614

NOTE: 9**GARASJER NEDRE TUN****INNTEKTER GARASJER**

Felleskostnader	60 000
Forsikring	10 000
SUM INNTEKTER GARASJER	70 000

KOSTNADER GARASJER

Diverse	-6 600
Konsulentonorar	-41 680
Vedlikehold	-3 804 186
SUM KOSTNADER GARASJER	-3 852 466

SUM GARASJER	-3 782 466
---------------------	-------------------

NOTE: 10**GARASJER ØVRE TUN****INNTEKTER PARKERINGSPLASSER**

Felleskostnader	28 800
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	28 800

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Serviceavtale	-1 613
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-1 613

SUM PARKERINGSPLASSER	27 187
------------------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 936
Driftsmateriell	-84
Andre fremmede tjenester	-7 816
Andre kontorkostnader	-227
Bank- og kortgebyr	-2 703
Velferdskostnader	-2 381
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 147

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 201
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	217
SUM FINANSINNETEKTER	7 783

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-138 653
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 410
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 812
SUM FINANSKOSTNADER	-245 875

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Andel ABBL, kr 300.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	584
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	584

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-16 771 026
Egenkapital fra IN tidligere	1 309 808
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-332 427
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-15 793 645

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: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-4 679	
		-245 321

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-14 908	
		-3 385 092

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 217 572	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	672 422	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	65 564	
Nedbetalt tidligere, IN	1 309 808	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 169 778

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 800 191**



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 2368 Selskapsnavn: Vannveien Boligsameie

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.