



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 651 756  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESLESKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 20.05.2025

### 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, 03.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991651756

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		867 907	708 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>867 907</b>	<b>708 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		696 066	690 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>736 001</b>	<b>730 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 907</b>	<b>-22 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 368	723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 368</b>	<b>723</b>
Annen finanskostnad		42 317	38 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 317</b>	<b>38 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 949</b>	<b>-37 635</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 958	-59 885
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 430 000	31 430 000
Sum varige driftsmidler		31 430 000	31 430 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		19 913	16 928
Sum finansielle anleggsmidler		19 913	16 928
Sum anleggsmidler		31 449 913	31 446 928
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			55 524
Andre fordringer		58 893	629
Sum fordringer		58 893	56 153
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		77 987	59 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 987	59 767
Sum omløpsmidler		136 880	115 919
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 586 793</b>	<b>31 562 847</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 524 600	21 431 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 524 600</b>	<b>21 431 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 579 600</b>	<b>21 486 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		551 026	612 185
Øvrig langsiktig gjeld		9 447 855	9 445 511
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 998 881</b>	<b>10 057 696</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 998 881</b>	<b>10 057 696</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185	4 889
Leverandørgjeld		8 126	13 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 311</b>	<b>18 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 007 192</b>	<b>10 076 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 586 793</b>	<b>31 562 847</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 598919

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 651 756  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESLESKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 20.05.2025

#### 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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 991 651 756  
VESLESKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		867 907	708 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>867 907</b>	<b>708 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		696 066	690 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>736 001</b>	<b>730 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 907</b>	<b>-22 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 368	723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 368</b>	<b>723</b>
Annen finanskostnad		42 317	38 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 317</b>	<b>38 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 949</b>	<b>-37 635</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 958	-59 885
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>



Organisasjonsnr: 991 651 756  
VESLESKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		31 430 000	31 430 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		19 913	16 928
Sum anleggsmidler		31 449 913	31 446 928
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		58 893	55 524
Sum fordringer		58 893	56 153
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 987	59 767
Sum omløpsmidler		77 987	59 767
Sum omløpsmidler		136 880	115 919
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 586 793</b>	<b>31 562 847</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	21 524 600	21 431 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>21 524 600</b>	<b>21 431 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 579 600</b>	<b>21 486 643</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	551 026	612 185
Øvrig langsiktig gjeld	9 447 855	9 445 511
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 998 881</b>	<b>10 057 696</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 998 881</b>	<b>10 057 696</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	185	4 889
Leverandørgjeld	8 126	13 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 311</b>	<b>18 509</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 007 192</b>	<b>10 076 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>31 586 793</b>	<b>31 562 847</b>



Organisasjonsnr: 991 651 756  
VESLESKOGEN BORETTSLAG

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. 647

VESLESKOGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VESLESKOGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 21:00 og lukker 23. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/647>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 20. mai kl. 18:00.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VESLESKOGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

\_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ er valgt.

Sak 3

## 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 4

### 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. 647 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 0647 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-.

Sak 6

### Forslag om endring av husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret fremlegger et forslag til oppdaterte husordensregler som ligger ved denne saken. Styret foreslår at forslaget vedtas slik den foreligger.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til oppdaterte husordensregler vedtas slik den foreligger.



## Vedlegg

3. 647 Vesleskoegen borettslag - oppdaterte Husordensregler pr mai25.pdf

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elise Fylling

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- [Kandidat mangler - og må velges på møtet]
- Trude Neergård

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- [Kandidat mangler - og må velges på møtet]

## Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Elise Fylling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trude Neergård



## Styrets årsrapport

Styret har hatt 6 møter internt, og 4 møter med Obos i løpet av de siste 12 mnd. Det har vært utført både små og store prosjekter, og diverse reparasjoner i borettslaget. Oppsummert er følgende gjennomført ved årsmøte:

- Justerte Husordensreglene
- Vasket og impregnert tak og fasade
- Nedbetalt to lån
- Opprettet fast spareavtale til kommende vedlikeholdsprosjekt/uforutsette utgifter
- Byttet ut blomsterkasser ved inngangsparti
- Kjøpt inn høytrykkspyler
- Kjørt forsikringssak på vannlekkasje i kjeller
- Reparasjon callinganlegg
- Årlig vedlikehold og testing av brannsikringsanlegg
- Reparasjon av lås på inngangsdøren
- Kjøpt nytt sykkelstativ
- Opprettet årshjul for borettslaget



## VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>97 411</b>	<b>77 789</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		92 958	-59 885
Tillegg for nye langsiktige lån		0	100 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-61 159	-20 135
Innsk. øremerk. bankkto		-641	-358
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>31 158</b>	<b>19 622</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>128 568</b>	<b>97 410</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		136 880	115 919
Kortsiktig gjeld		-8 311	-18 509
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>128 569</b>	<b>97 410</b>



### VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	708 548	684 140	699 000	773 000
Ladeinntekter EL-bil		5 429	8 018	17 000	30 000
Andre inntekter	3	153 930	15 964	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>867 907</b>	<b>708 122</b>	<b>766 000</b>	<b>803 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-42 045	-39 925	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-14 416	-15 106	-12 000	-12 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-96 012	-272 859	-183 000	-113 000
Forsikringer		-60 493	-47 367	-62 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-154 212	-139 637	-154 000	-173 000
Ladekostnader EL-bil		-23 661	0	0	-30 000
Energi/fyring		-43 578	-62 547	-80 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 450	-79 369	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	10	-162 998	-24 426	-46 000	-61 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-736 001</b>	<b>-730 372</b>	<b>-709 000</b>	<b>-666 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>131 907</b>	<b>-22 250</b>	<b>57 000</b>	<b>137 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 368	723	0	0
Finanskostnader	12	-42 317	-38 358	-40 000	-39 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-38 949</b>	<b>-37 635</b>	<b>-40 000</b>	<b>-39 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>92 958</b>	<b>-59 885</b>	<b>17 000</b>	<b>98 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		92 958	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-59 885		



### VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 790 000	28 790 000
Tomt		2 640 000	2 640 000
Miljøbankkonto, øremerket		19 913	16 928
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 449 913</b>	<b>31 446 928</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	55 524
Forskuddsbetalte kostnader		58 893	56 153
Andre kortsiktige fordringer		0	-55 524
Driftskonto OBOS-banken		36 173	59 755
Sparekonto OBOS-banken		41 814	12
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>136 880</b>	<b>115 919</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 586 792</b>	<b>31 562 847</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		21 524 600	21 431 643
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 579 600</b>	<b>21 486 643</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	551 026	612 185
Borettsinnskudd	15	9 429 000	9 429 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 855	16 511
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 998 881</b>	<b>10 057 696</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 126	13 620
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		185	3 222
Påløpte avdrag		0	1 667
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 311</b>	<b>18 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 586 792</b>	<b>31 562 847</b>



Pantstillelse	17	11 229 000	11 329 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025  
Styret i Vesleskogen Borettslag

Ida Svele

Elise Fylling

Trude Neergård

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	576 492
Kabel-TV	80 256
Garasjeleie	52 800
Parkering	5 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>714 548</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>708 548</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ekstra kapitalinnkalling	49 500
Forsikringsoppgjør	90 571
Nettinnbetalinger	13 859
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>153 930</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 416
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 416</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 173
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 600
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-698
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-96 012</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-86 961
Renovasjonsavgift	-67 251
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-154 212</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-116 888
Snørydding	-40 667
Andre fremmede tjenester	-243
Andre kontorkostnader	-220
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 074
Konstaterte tap	-776
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 998</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	496
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 443
Andre renteinntekter	429
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 368</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-28 969
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 732
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 474
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 142
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-42 317</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	28 790 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 790 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.181/bnr.1162

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-500 000

Nedbetalt tidligere

34 467

Nedbetalt i år

7 199

-458 334

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018

-100 000

Nedbetalt tidligere

50 424

Nedbetalt i år

49 576

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023

-100 000

Nedbetalt tidligere

2 924

Nedbetalt i år

4 384

-92 692

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-551 026**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-9 429 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 429 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 855
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 855</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 429 000
Pantelån	551 026
<b>TOTALT</b>	<b>9 980 026</b>

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

Bygninger	28 790 000
Tomt	2 640 000
<b>TOTALT</b>	<b>31 430 000</b>



Til generalforsamlingen i Vesleskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesleskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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>.

Oslo, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## HUSORDENSREGLER FOR

### VESLESKOGEN BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET PÅ GENERALFORSAMLING MAI 2025

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man følger ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

#### § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

#### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden, i og uten for boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i borettslaget etter kl 23.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

#### § 3 Bruk av uteområdene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å bruke gass- og elektrisk grill.

#### § 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.



2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller beslutter styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## § 5 Antenner

Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

## § 6 Sjøppel

Containerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

## § 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser, eller egen bod. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

## § 8 Markiser og utvendige persiener

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av markise og utvendig persienne. For å skape et helhetlig inntrykk vil det kun være tillatt å sette opp markise eller utvendig persienne som er av type og farge som er godkjent av styret. Dersom oppsettingen vil gripe inn i bygningens struktur, må dette gjøres av godkjent fagperson.

## § 9 Parkering

Vesleskogen borettslag disponerer et meget begrenset antall gjesteparkeringer, 2 plasser ved søppelstativ og 1 ved murvegg. Disse plassene skal derfor kun benyttes av gjester eller beboere ved av- og pålasting, med gyldig parkeringsbevis. Det er ikke tillatt å stå noen andre steder nedenfor snuplass. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning uten varsel

## § 10 Garasje

Det skal ikke lagres eller hensettes ting i garasjen. Det kan gis tillatelse til å sette sykler og dekk, så lenge det ikke er til hinder for andre.

## § 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 647 Selskapsnavn: VESLESKOGEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Daniel Walter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>_____ og _____ er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Forslag om endring av husordensregler**

Styrets forslag til oppdaterte husordensregler vedtas slik den foreligger.

- For
- Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Elise Fylling

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [Kandidat mangler - og må velges på møtet]
- Trude Neergård

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- [Kandidat mangler - og må velges på møtet]

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Elise Fylling

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Trude Neergård



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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