



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992083581

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		1 375 687	1 108 265
Sum inntekter		1 375 687	1 108 265
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		818 486	4 747 178
Sum kostnader		859 562	4 788 254
Driftsresultat		516 125	-3 679 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 232	7 783
Sum finansinntekter		7 232	7 783
Annen finanskostnad		440 483	245 875
Sum finanskostnader		440 483	245 875
Netto finans		-433 251	-238 092
Resultat før skattekostnad		82 874	-3 918 081
Årsresultat		82 874	-3 918 081
Totalresultat		82 874	-3 918 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 874	-3 918 081
Sum overføringer og disponeringer		82 874	-3 918 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		4 782	24 588
Andre fordringer		3 690	584
Sum fordringer		8 472	25 172
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 329	544 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 329	544 328
Sum omløpsmidler		420 802	569 500
SUM EIENDELER		421 102	569 800

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 710 772	5 793 645
Sum opptjent egenkapital		-5 710 772	-5 793 645
Sum egenkapital		-5 710 772	-5 793 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 942 922	5 800 191
Øvrig langsiktig gjeld		150 000	150 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 092 922	5 950 191
Sum langsiktig gjeld		6 092 922	5 950 191
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 354	43 942
Leverandørgjeld		26 955	356 132
Annen kortsiktig gjeld		9 642	13 180
Sum kortsiktig gjeld		38 951	413 254
Sum gjeld		6 131 873	6 363 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 102	569 800



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504886

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 375 687	1 108 265
Sum inntekter		1 375 687	1 108 265
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		818 486	4 747 178
Sum kostnader		859 562	4 788 254
Driftsresultat		516 125	-3 679 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 232	7 783
Sum finansinntekter		7 232	7 783
Annen finanskostnad		440 483	245 875
Sum finanskostnader		440 483	245 875
Netto finans		-433 251	-238 092
Resultat før skattekostnad		82 874	-3 918 081
Årsresultat		82 874	-3 918 081
Totalresultat		82 874	-3 918 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 874	-3 918 081
Sum overføringer og disponeringer		82 874	-3 918 081



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		4 782	24 588
Andre fordringer		3 690	584
Sum fordringer		8 472	25 172
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 329	544 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 329	544 328
Sum omløpsmidler		420 802	569 500
SUM EIENDELER		421 102	569 800
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 710 772	5 793 645
Sum opptjent egenkapital	-5 710 772	-5 793 645
Sum egenkapital	-5 710 772	-5 793 645
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 942 922	5 800 191
Øvrig langsiktig gjeld	150 000	150 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 092 922	5 950 191
Sum langsiktig gjeld	6 092 922	5 950 191
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 354	43 942
Leverandørgjeld	26 955	356 132
Annen kortsiktig gjeld	9 642	13 180
Sum kortsiktig gjeld	38 951	413 254
Sum gjeld	6 131 873	6 363 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	421 102	569 800



Organisasjonsnr: 992 083 581
VANNVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

28. april 2025 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.

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
8. Tilfluktsrom Toppenhaug
9. Garasjen øvre tun

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

Forslag til vedtak

Marte Guldaahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Som fører av protokollen ble Marte Guldaahl foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



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.

Vedlegg

- 1. 2368 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning Vannveien Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 72.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Finsnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda Søggaard

Sak 8

Tilfluktsrom Toppenhaug

Forslag fremmet av:

Terje Valestrand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Myndighetene oppfordrer alle til å forberede krig og elendigjet. Ett emne som går igjen er tilfluktsrom og tilgang til disse.

Der er et tilfluktsrom under barnehagen her. Hvem skal/kan bruke det om alarmer går? Er det bare barnehagen eller er det for alle beboerne på Nedre Toppenhaug?

Hvem har nøkkel? (det er kodelås i døren)

Mye her som hadde vært greit å vite.

Terje og Kari i NT 106

Forslag til vedtak

Styret undersøker,og orienterer oss om situasjonen rundt tilfluktsrommet under barnehagen. Hvem skal bruke det og hvem har ansvar i en gitt situasjon?

Sak 9

Garasjen øvre tun

Forslag fremmet av:

Terje Valestrand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det står 22 biler, de fleste elbiler i garasjen. Det bor seks familier over denne. Vi vet at brann i elbiler i garasje skjer hyppig.

Vi ber om at årsmøtet får en orientering om hva som er gjort, og hva som må gjøres videre for å sikre folk og verdier. Er det fare for at en brann sprer seg oppover i huset? Er vi sikre på at vår felles forsikring dekker alt her? (bilene er jo den enkeltes ansvar.)

Hilsen Kari og Terje i NT 106

Forslag til vedtak

Styret undersøker brannfare, forsikring og eventuelle tiltak for å sikre mennesker og biler i NT 100 til 110.



Styrets årsrapport

Årsrapport for Vannveien Boligsameie

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Arne Finsnes Nedre Toppenhaug 76
Styremedlem Magn Næss Nede Toppenhaug 80
Styremedlem Andreas Bergsli Lind Nedre Toppenhaug 68
Varamedlem Maarten Bakker Nedre Toppenhaug 108

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vannveien@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vannveien Boligsameie.

Vannveien Boligsameie består av 36 seksjoner.

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.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Otterstads Revisjonskontor AS.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Det har gjennom året vært arbeidet med å få en rapport om tilstand og brannsikring for garasjene på Øvre Tun. Etter en rekke useriøse innspill foreligger det nå en rapport. Kostnadene er ikke definert p.t., men det er avsatt kr. 50.000,- til forventede tiltak i 2025.

Styrehonorarene ble diskutert på årsmøtet i 2024 og en økning der man nærmer seg gjennomsnittet av styrehonorar i sameier ble positivt mottatt. Det er i budsjettet foreslått at dette settes til kr. 72.000,- som tilsvarer kr. 2.000,- pr. seksjon. Gjennomsnittet ligger på noe over kr. 3.000,- Dette vil også være et lite insentiv til fremtidige styremedlemmer.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 024 243	1 009 465	1 308 000	1 308 000
Garasjer Nedre tun	10	258 000	70 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil ELAWAY		39 355	0	0	0
Garasjer Øvre tun	12	28 800	0	0	0
Andre inntekter	3	25 289	28 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 375 687	1 108 265	1 308 000	1 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-72 000
Revisjonshonorar	6	-14 219	-9 182	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-75 290	-71 500	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-15 977	-8 705	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-155 589	-377 138	-60 000	-110 000
Forsikringer		-128 188	-128 188	-140 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-140 561	-143 614	-160 000	-184 000
Garasjer	10	-50 590	-3 852 466	0	0
Parkeringsplasser	11	-3 047	-1 613	0	0
Energi/fyring	13	-61 171	-12 058	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 568	-107 568	-108 000	-112 000
Andre driftskostnader	14	-66 287	-35 147	-108 000	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-859 562	-4 788 254	-802 000	-951 000
DRIFTSRESULTAT		516 125	-3 679 989	506 000	357 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	15	7 232	7 783	0	0
Finanskostnader	16	-440 483	-245 875	-410 000	-429 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-433 251	-238 092	-410 000	-429 000
ÅRSRESULTAT		82 874	-3 918 081	96 000	-72 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		82 874	0		
Fra annen egenkapital		0	-3 918 081		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	17	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 782	24 588
Andre kortsiktige fordringer	18	3 690	584
Kortkonto OBOS-banken		132	59 104
Driftskonto OBOS-banken		174 750	275 600
Driftskonto OBOS-banken II		76 031	54 087
Sparekonto OBOS-banken		35	34
Sparekonto OBOS-banken II		161 381	155 503
SUM OMLØPSMIDLER		420 802	569 500
SUM EIENDELER		421 102	569 800
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	19 og 20	-5 710 772	-5 793 645
SUM EGENKAPITAL		-5 710 772	-5 793 645
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	5 942 922	5 800 191
Annen langsiktig gjeld	22	150 000	150 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 092 922	5 950 191
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 142	13 180
Leverandørgjeld		26 955	356 132
Påløpte renter		2 354	36 150
Påløpte avdrag		0	7 792
Annen kortsiktig gjeld	23	2 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 951	413 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 102	569 800
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.03.2025
Styret i Vannveien Boligsameie

Arne Kvaalen Finsnes

Andreas Lind Bergsli

Magn Bjarte Ness

**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	215 889
Bredbånd	107 568
Overført til kapitalkostnader	3 106
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 024 243

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strømforbruk ladestasjon	25 289
SUM ANDRE INNTEKTER	25 289

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 219.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 933
Ingeniørservice AS	-10 044
SUM KONSULENTHONORAR	-15 977

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 338
Drift/vedlikehold VVS	-6 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 319
Kostnader dugnader	-8 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-155 589

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-140 561
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-140 561



**NOTE: 10
GARASJER**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	258 000
SUM INNETEKTER GARASJER	258 000

KOSTNADER GARASJER

Strøm og nettleie	-5 566
Vedlikehold	-5 563
Diverse kostnader	-39 461
SUM KOSTNADER GARASJER	-50 590

SUM GARASJER	207 410
---------------------	----------------

NOTE: 11

GARASJE ØVRE TUN

INNETEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	28 800
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	28 800

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Drift/Vedlikehold	-3 047
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-3 047

SUM PARKERINGSPLASSER	25 753
------------------------------	---------------

NOTE: 13

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 171
SUM ENERGI / FYRING	-61 171

NOTE: 14

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 441
Andre fremmede tjenester	-8 455
Trykksaker	-858
Andre kontorkostnader	-704
Drivstoff	-905
Bank- og kortgebyr	-2 701
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-36 148
Tap på fordringer,	-91
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 287

NOTE: 15

FINANSINNETEKTER

Renter bank	7 079
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
SUM FINANSINNETEKTER	7 232

**NOTE: 16****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-434 706
Renter på leverandørgjeld	-5 777
SUM FINANSKOSTNADER	-440 483

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Andel ABBL, kr 300.

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	3 690
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 690

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-6 659 580
Egenkapital fra IN tidligere	1 309 808
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-361 003
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-5 710 775

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: 20**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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-3 400 000

Nedbetalt tidligere

14 908

Økt i 2024

-246 851

Nedbetalt i år

34 529

-3 597 414

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-4 217 572

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

737 986

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

63 438

Nedbetalt tidligere, IN

1 309 808

Nedbetalt i år IN

0

-2 106 340

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-250 000

Nedbetalt tidligere

4 679

Nedbetalt i år

6 153

-239 168

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 942 922****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Vedlikeholdsfond

-150 000**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-150 000****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon utlegg 2024, utbetales i 2025

-2 500

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-2 500**



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Vannveien Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vannveien Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 82 874,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 forretningsførerens ansvar for regnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oppegård, 02.04.2025
Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

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.