



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 210 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Varnaveien 34  
1523 MOSS

### 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: Trond Leendert Timmermann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

### 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, 01.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 399 744	1 155 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 399 744</b>	<b>1 155 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	84 169	152 580
Annen driftskostnad		3 067 292	1 038 262
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 178 786</b>	<b>1 218 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 779 042</b>	<b>-62 182</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 130	5 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 130</b>	<b>5 229</b>
Annen rentekostnad		293 487	130 807
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 487</b>	<b>130 807</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-242 746</b>	<b>-116 333</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 004 074</b>	<b>-160 436</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 004 074</b>	<b>-160 436</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 021 788</b>	<b>-178 515</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 021 788	-178 515
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 021 788</b>	<b>-178 515</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 274 300	1 274 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 274 300</b>	<b>1 274 300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 274 300</b>	<b>1 274 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 363	3 967
Andre fordringer		124 815	105 538
<b>Sum fordringer</b>		<b>151 178</b>	<b>109 505</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		993 752	876 128
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>993 752</b>	<b>876 128</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 144 930</b>	<b>985 633</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 419 230</b>	<b>2 259 933</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-4 443 300	-2 421 512



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 443 300</b>	<b>-2 421 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>-4 440 900</b>	<b>-2 419 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 479 538	4 321 578
Øvrig langsiktig gjeld	3	161 400	161 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 640 938</b>	<b>4 482 978</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 640 938</b>	<b>4 482 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		209 129	191 735
Skyldige offentlige avgifter		510	0
Annen kortsiktig gjeld		9 554	4 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 193</b>	<b>196 068</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 860 131</b>	<b>4 679 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 419 230</b>	<b>2 259 933</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		6 640 938	4 482 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 325563

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 210 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Varnaveien 34  
1523 MOSS

**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: Trond Leendert Timmermann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

**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, 13.03.2024



Organisasjonsnr: 948 210 878  
VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 399 744	1 155 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 399 744</b>	<b>1 155 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	84 169	152 580
Annen driftskostnad		3 067 292	1 038 262
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 178 786</b>	<b>1 218 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 779 042</b>	<b>-62 182</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 130	5 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 130</b>	<b>5 229</b>
Annen rentekostnad		293 487	130 807
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 487</b>	<b>130 807</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-242 746</b>	<b>-116 333</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 004 074</b>	<b>-160 436</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 004 074</b>	<b>-160 436</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 021 788</b>	<b>-178 515</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 021 788	-178 515
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 021 788</b>	<b>-178 515</b>



Organisasjonsnr: 948 210 878  
VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14  
BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 4 1 274 300 1 274 300  
**Sum varige driftsmidler** 1 274 300 1 274 300

**Sum anleggsmidler** 1 274 300 1 274 300

**Omløpsmidler**  
**Varer**

**Fordringer**  
Kundefordringer 26 363 3 967  
Andre fordringer 124 815 105 538  
**Sum fordringer** 151 178 109 505

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 993 752 876 128  
**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende** 993 752 876 128

**Sum omløpsmidler** 1 144 930 985 633

**SUM EIENDELER** 2 419 230 2 259 933

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Selskapskapital 2 400 2 400  
**Sum innskutt egenkapital** 2 400 2 400

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital -4 443 300 -2 421 512  
**Sum opptjent egenkapital** -4 443 300 -2 421 512

**Sum egenkapital** 2 -4 440 900 -2 419 112

**Gjeld**  
**Langsiktig gjeld**  
**Annen langsiktig gjeld**



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	6 479 538	4 321 578
Øvrig langsiktig gjeld	3	161 400	161 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 640 938</b>	<b>4 482 978</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 640 938</b>	<b>4 482 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		209 129	191 735
Skyldige offentlige avgifter		510	0
Annen kortsiktig gjeld		9 554	4 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 193</b>	<b>196 068</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 860 131</b>	<b>4 679 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 419 230</b>	<b>2 259 933</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		6 640 938	4 482 978



Organisasjonsnr: 948 210 878  
VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14  
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



Til generalforsamlingen i Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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>.

Sarpsborg, 2. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Jon F. Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-02 13:43

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## RESULTATREGNSKAP 2023 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader		1 399 744	1 155 984	1 364 080	1 583 483
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>1 399 744</b>	<b>1 155 984</b>	<b>1 364 080</b>	<b>1 583 483</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn	1	33 768	93 725	70 000	70 000
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		10 401	18 855	15 510	15 510
Vedlikehold bygg		1 261 199	324 566	240 000	50 000
Vedlikehold VVS		1 162 724	19 421	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		57 528	117 360	0	0
Revisjonshonorar	0	10 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		65 898	62 760	65 895	69 190
Årsavgift TV		27 324	27 324	30 000	30 000
Kontingent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikringer		106 537	88 456	106 500	129 975
Festeavgift		50 948	50 948	52 000	52 000
Kommunale avgifter		329 694	348 182	378 350	404 300
Andre driftskostnader		15 564	9 369	30 971	24 438
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>3 178 786</b>	<b>1 218 166</b>	<b>1 051 426</b>	<b>907 613</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 779 042</b>	<b>-62 182</b>	<b>312 654</b>	<b>675 870</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>					
Renteinntekter		41 130	5 229	1 570	24 517
Rentekostnader		293 487	130 807	219 000	393 550
Utbytte Gjensidige		9 611	9 245	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-242 746</b>	<b>-116 333</b>	<b>-217 430</b>	<b>-369 033</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 021 788</b>	<b>-178 515</b>	<b>95 224</b>	<b>306 837</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>					
Overført annen egenkapital		-2 021 788	-178 515	95 224	306 837
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-2 021 788</b>	<b>-178 515</b>	<b>95 224</b>	<b>306 837</b>

2 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag



**BALANSE 2023 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bygninger	4	1 274 300	1 274 300
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 274 300</b>	<b>1 274 300</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Restanse felleskostnader		26 363	3 967
Andre fordringer		124 815	105 538
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Bank		993 752	876 128
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 144 930</b>	<b>985 633</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 419 230</b>	<b>2 259 933</b>

**2 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag**



## BALANSE 2023 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-2 421 512	-2 421 512
Årets resultat		-2 021 788	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>2</b>	<b>-4 440 900</b>	<b>-2 419 112</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantegjeld	5	6 479 538	4 321 578
Borettsinnskudd	3	161 400	161 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 640 938</b>	<b>4 482 978</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 936	4 333
Leverandørgjeld		209 129	191 735
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		3 618	0
Offentlige avgifter		510	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>219 193</b>	<b>196 068</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>6 860 131</b>	<b>4 679 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 419 230</b>	<b>2 259 933</b>
<b>Pantestillelser</b>		<b>6 640 938</b>	<b>4 482 978</b>

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Trond Leendert Timmermann  
Styreleder

Alf Christian Salvesen  
Styremedlem

Ida Fægri  
Styremedlem

2 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

### Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>789 565</b>	<b>1 183 423</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 021 788	-178 515
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 157 960	-215 343
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>136 172</b>	<b>-393 858</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>925 737</b>	<b>789 565</b>

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler 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.

### Noter



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

### Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

### Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 3 personer.

### Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 3 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	161 400	161 400
<b>Sum</b>	<b>-161 400</b>	<b>-161 400</b>

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

### Note 4 - Bygninger

#### Anskaffet år:

Kostpris 1950	1 014 300
<b>Utbygg inngangspartier 2010</b>	<b>260 000</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 274 300</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Noter



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

### Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188263290	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188175642	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140504092
Lånenummer:			
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2010	2009
Rentesats:	5.70 %	6.20 %	5.86 %
Betingelser:			Flytende NIBOR, margin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.03.2038	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	260 000	6 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	165 154	4 156 423
Avdrag i perioden:	13 643	9 289	226 114
Opptak i perioden:	2 407 006	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 393 363	155 865	3 930 309

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188175642	4	38 966	155 864
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188263290	8	99 822	798 576
	12	99 821	1 197 852
	4	99 233	396 932
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140504092	20	163 924	3 278 480
	4	162 958	651 832

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

## Noter



Resultat og balanse med noter for Viggo Hansteens Alle 4/14  
Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag**

Styreleder	Trond Leendert Timmermann (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Ida Fægri (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Alf Christian Salvesen (sign.)	01.02.2024