



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 828 737
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28
Forretningsadresse:	Ystenesgata 6B 6003 ÅLESUND

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:	19.05.2025
---	------------

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, 22.06.2025



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		1 050 312	954 851
Sum inntekter		1 050 312	954 851
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		633 952	363 982
Sum kostnader		654 490	384 520
Driftsresultat		395 822	570 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 261	17 692
Sum finansinntekter		23 261	17 692
Annen finanskostnad		532 218	467 338
Sum finanskostnader		532 218	467 338
Netto finans		-508 957	-449 646
Resultat før skattekostnad		-113 135	120 685
Årsresultat		-113 135	120 685
Totalresultat		-113 135	120 685
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 135	120 685
Sum overføringer og disponeringer		-113 135	120 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 500 000	16 500 000
Sum varige driftsmidler		16 500 000	16 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 500 000	16 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 587	76 717
Andre fordringer		70 892	60 571
Sum fordringer		90 479	137 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		588 796	747 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 796	747 499
Sum omløpsmidler		679 275	884 787
SUM EIENDELER		17 179 275	17 384 787

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 498 534	1 611 669
Sum opptjent egenkapital		1 498 534	1 611 669
Sum egenkapital		1 553 534	1 666 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 828 667	8 947 356
Øvrig langsiktig gjeld		6 704 000	6 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 532 667	15 651 356
Sum langsiktig gjeld		15 532 667	15 651 356
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 890	54 770
Leverandørgjeld		76 996	4 949
Annen kortsiktig gjeld		13 188	7 043
Sum kortsiktig gjeld		93 074	66 762
Sum gjeld		15 625 741	15 718 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 179 275	17 384 787



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543066

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 828 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: 19.05.2025

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 050 312	954 851
Sum inntekter		1 050 312	954 851
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		633 952	363 982
Sum kostnader		654 490	384 520
Driftsresultat		395 822	570 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 261	17 692
Sum finansinntekter		23 261	17 692
Annen finanskostnad		532 218	467 338
Sum finanskostnader		532 218	467 338
Netto finans		-508 957	-449 646
Resultat før skattekostnad		-113 135	120 685
Årsresultat		-113 135	120 685
Totalresultat		-113 135	120 685
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 135	120 685
Sum overføringer og disponeringer		-113 135	120 685



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		16 500 000	16 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 500 000	16 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 587	76 717
Andre fordringer		70 892	60 571
Sum fordringer		90 479	137 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 796	747 499
Sum omløpsmidler		679 275	884 787
SUM EIENDELER		17 179 275	17 384 787
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 498 534	1 611 669
Sum opptjent egenkapital	1 498 534	1 611 669
Sum egenkapital	1 553 534	1 666 669
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 828 667	8 947 356
Øvrig langsiktig gjeld	6 704 000	6 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 532 667	15 651 356
Sum langsiktig gjeld	15 532 667	15 651 356
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 890	54 770
Leverandørgjeld	76 996	4 949
Annen kortsiktig gjeld	13 188	7 043
Sum kortsiktig gjeld	93 074	66 762
Sum gjeld	15 625 741	15 718 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 179 275	17 384 787



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6617

BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

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 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6617>

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 avgj 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28



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
Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Silje Pors Johannessen Øverland og Henrik Andreas Sandjord 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Kjell Molvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Michal Edward Malisz
- Silje Pors Johannessen Øverland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisa Aakernes Maaseide



ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsakposten drift og vedlikehold. Her har mesteparten av kostnadene gått til å ordne med fuktproblem i kjelleren.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Victoria Nr. 28

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Victoria Nr. 28 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 rettviseende bilde.

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

Ålesund, 24. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: TTUHX-1DU66-06WD3-CQF1C-SYCYA-DL1Z



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 21:44:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TTUUX-1DU66-06WD3-CQFTC-SYCYA-DLATZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneops validator, <https://penneo.com/validator>, eller andres valideringsverktøy for digitale signaturer.

8 av 18

Årsregnskap 2024.pdf



BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28 ORG.NR. 991 828 737, KUNDENR. 6617

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		818 025	805 985
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-113 135	120 685
Økning annen langsiktig gjeld		0	9 056 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-118 689	-9 164 644
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-231 824	12 041
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		586 201	818 025
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		679 275	884 787
Kortsiktig gjeld		-93 074	-66 762
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		586 201	818 025



BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28
ORG.NR. 991 828 737, KUNDENR. 6617

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 050 312	954 816	1 050 297	1 050 297
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 050 312	954 851	1 050 297	1 050 297
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-2 538	-3 000
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-7 753	-7 314	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-58 850	-55 965	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	6	-4 500	-4 300	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-295 917	-67 897	-50 000	-50 000
Forsikringer		-60 571	-53 787	-59 000	-71 000
Kommunale avgifter	8	-128 269	-110 123	-121 500	-137 250
Energi/fyring		-8 089	-5 474	-6 500	-7 000
Andre driftskostnader	9	-70 005	-59 123	-59 000	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-654 490	-384 520	-388 538	-422 250
DRIFTSRESULTAT		395 822	570 331	661 759	628 047
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 261	17 692	23 000	23 000
Finanskostnader	11	-532 218	-467 338	-521 000	-526 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-508 957	-449 646	-498 000	-503 000
ÅRSRESULTAT		-113 135	120 685	163 759	125 047
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	120 685		
Fra opptjent egenkapital		-113 135	0		



BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28
ORG.NR. 991 828 737, KUNDENR. 6617

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 025 000	14 025 000
Tomt		2 475 000	2 475 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 500 000	16 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 587	76 717
Forskuddsbetalte kostnader		70 892	60 571
Driftskonto OBOS-banken		89 386	107 217
Sparekonto OBOS-banken		500 270	634 542
Innestående i andre banker		-860	5 741
SUM OMLØPSMIDLER		679 275	884 787
SUM EIENDELER		17 179 275	17 384 787



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 11 * 5 000	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	1 498 534	1 611 669
SUM EGENKAPITAL	1 553 534	1 666 669

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 828 667	8 947 356
Borettsinnskudd	14	6 704 000	6 704 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 532 667	15 651 356

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 188	7 043
Leverandørgjeld		76 996	4 949
Påløpte renter		2 890	45 931
Påløpte avdrag		0	8 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 074	66 762

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 179 275	17 384 787
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	15	17 954 000	17 954 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 02.04.2025
Styret i Borettslaget Victoria Nr. 28

Kenneth S. Verlo Jacobsen

Renate Sophie Arnet

Lisa Aakernes Maaseide



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader ²	1 050 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 050 312

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 18 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 753.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-4 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-284 292
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-295 917

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 632
Vann- og avløpsavgift	-66 877
Renovasjonsavgift	-28 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-128 269

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-54 625
Renhold ved firmaer	-4 245
Andre fremmede tjenester	-2 181
Andre kontorkostnader	-150
Bank- og kortgebyr	-8 804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 005

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	22 436
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	825
SUM FINANSINNTEKTER	23 261

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-532 218
SUM FINANSKOSTNADER	-532 218

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	17 184 418
Nedskrevet i 2014	-684 418
Ompostering av tomteverdi	-2 475 000
SUM BYGNINGER	14 025 000

Tomten ble kjøpt i 2007 for kr 2 475 000.

Gnr.201/bnr.675

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2023	-9 056 000
Nedbetalt tidligere	108 644
Nedbetalt i år	118 689
	-8 828 667

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 828 667**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-6 704 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 704 000**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 704 000
	8 828 667

TOTALT **15 532 667**

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

Bygninger	14 025 000
Tomt	2 475 000
TOTALT	16 500 000



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 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 6617 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Silje Pors Johannessen Øverland og Henrik Andreas Sandjord er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Mathias Kjell Molvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Michal Edward Malisz

Silje Pors Johannessen Øverland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lisa Aakernes Maaseide



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.