



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 013 303
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 776	1 411 776
Sum inntekter		1 411 776	1 411 776
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		726 056	738 169
Sum kostnader		765 991	778 104
Driftsresultat		645 785	633 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168	35
Sum finansinntekter		168	35
Annen finanskostnad		256 766	327 521
Sum finanskostnader		256 766	327 521
Netto finans		-256 598	-327 486
Ordinært resultat før skattekostnad		389 187	306 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 187	306 187
Årsresultat		389 187	306 187
Totalresultat		389 187	306 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		389 187	306 187
Sum overføringer og disponeringer		389 187	306 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 494 604	3 494 604
Sum varige driftsmidler		3 494 604	3 494 604
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 494 604	3 494 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 311	307 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 311	307 916
Sum omløpsmidler		403 311	307 916
SUM EIENDELER		3 897 916	3 802 521

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 983 777	10 372 963
Sum opptjent egenkapital		-9 983 777	-10 372 963
Sum egenkapital		-9 981 377	-10 370 563
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 700 281	14 002 241
Øvrig langsiktig gjeld		159 884	159 884
Sum annen langsiktig gjeld		13 860 165	14 162 125
Sum langsiktig gjeld		13 860 165	14 162 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 464	1 416
Leverandørgjeld		17 663	9 543
Sum kortsiktig gjeld		19 127	10 959
Sum gjeld		13 879 293	14 173 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 897 916	3 802 521



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292866

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 013 303
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 950 013 303
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 776	1 411 776
Sum inntekter		1 411 776	1 411 776
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		726 056	738 169
Sum kostnader		765 991	778 104
Driftsresultat		645 785	633 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168	35
Sum finansinntekter		168	35
Annen finanskostnad		256 766	327 521
Sum finanskostnader		256 766	327 521
Netto finans		-256 598	-327 486
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 187	306 187
Årsresultat		389 187	306 187
Totalresultat		389 187	306 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		389 187	306 187
Sum overføringer og disponeringer		389 187	306 187



Organisasjonsnr: 950 013 303
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 3 494 604 3 494 604
Sum varige driftsmidler 3 494 604 3 494 604

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 3 494 604 3 494 604

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 403 311 307 916
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 403 311 307 916

Sum omløpsmidler 403 311 307 916

SUM EIENDELER 3 897 916 3 802 521

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital
Udekket tap 9 983 777 10 372 963
Sum opptjent egenkapital -9 983 777 -10 372 963



Sum egenkapital	-9 981 377	-10 370 563
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 700 281	14 002 241
Øvrig langsiktig gjeld	159 884	159 884
Sum annen langsiktig gjeld	13 860 165	14 162 125
Sum langsiktig gjeld	13 860 165	14 162 125
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 464	1 416
Leverandørgjeld	17 663	9 543
Sum kortsiktig gjeld	19 127	10 959
Sum gjeld	13 879 293	14 173 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 897 916	3 802 521



Organisasjonsnr: 950 013 303
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Viggo Hansteensgate Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 3502





Velkommen til årsmøte i Viggo Hansteensgate 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 25. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3502>

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.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring/utvidelse av husordensreglene, pkt 10
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Viggo Hansteensgate Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gunnar Stavlund Cathrine Baastad er valgt.

Sak 3

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. 3502 Årsrapport og regnskaps vedlegg.pdf



Sak 4

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 5

Endring/utvidelse av husordensreglene, pkt 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

10. Biler tilknyttet den enkelte bolig skal parkere på nytt oppmålt felt eller utenfor eget plen område og uten å forringe naboens parkeringsbehov. Man skal parkere så nærme plen kanten som mulig og i den grad man kan unngå det skal det ikke parkeres på siden inn mot kommunens felles areal. Man plikter å holde p-plassen mest mulig fri for snø og brøytekanter. NB ! Biler skal ikke parkeres på baksiden.

Tilleggstekst:

Det er opprettet 2 større p- plasser hvor det er plass til 4 biler pr plass. Vedlagt følger bilder med påskrift over hvilke husnummer som plassen er reservert for.

Komplette husordensregler følger

Forslag til vedtak

Vedtas

Vedlegg

2. 3502 Viggo Hansteensgate Borettslag 29.04.22ordensregler oppgradert.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Eliassen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Richard Ahlsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Solheim

Sak 7

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 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frode Eliassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Leif Richard Ahlsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Eliassen	Viggo Hansteens Gate 24
Styremedlem	Morten Reime Aabø	Viggo Hansteens Gate 28
Styremedlem	Leif Richard Ahlsen	Viggo Hansteens Gate 16
Styremedlem	Thierry Morel	Viggo Hansteens Gate 18
Varamedlem	Beate Solheim	Viggo Hansteens Gate 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Frode Eliassen
Viggo Hansteens Gate 24

Varadelegert
Leif Richard Ahlsen
Viggo Hansteens Gate 16

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Viggo Hansteensgate Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Viggo Hansteensgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950013303, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Viggo Hansteens Gate 2-48

Gårds- og bruksnummer:

303 1164 1165

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Viggo Hansteensgate Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 3 styremøter siden siste generalforsamling, de viktigste sakene som er blitt diskutert er:

- økonomi
- maling av vindskier og vask av endevegg mot fortet
- strøm til el biler

Økonomi har hele tiden fokus og ikke minst å påse at kostnadene holdes nede slik at man ikke får en husleie økning, kassakreditt beholdes inntil videre og når vi ikke bruker den så er det ingen kostnader. Det blir ikke økning av felleskostnadene for 2022, men pga økt eiendomsskatt fra Fredrikstad kommune må styret sammen med OBOS se på en eventuell økning fra 2023.

Arbeidet med fasade reparasjoner, vask og maling fortsetter så fort været tillater det og skal være ferdig senest ila august.

Styret ser på hvilke muligheter som finnes og kostnader for å montere el portaler i borettslaget, vi venter inn 3 tilbud ila april mnd Vi tar kontakt med OBOS for råd og innspill ift tilbudene og hva vi skal foreslå for borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 411 776,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **765 991,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **389 187,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **384 185,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til større vedlikehold som omfatter fasade arbeider.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettet med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6310,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Viggo Hansteensgate Borettslag.

Lån

Viggo Hansteensgate Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med en økning på 2 % grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Viggo Hansteensgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Viggo Hansteensgate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



Uavhengig revisors beretning - Viggo Hansteensgate Borettslag

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 revisjon utført i samsvar med 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 303, KUNDENR. 3502

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	296 958	-9 229	296 958	384 184
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	389 187	306 187	408 237	-303 186
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-301 960	0	-301 000	-306 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	87 227	306 187	107 237	-609 186
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	384 184	296 957	404 195	-225 002
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	403 312	307 916		
Kortsiktig gjeld	-19 127	-10 959		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	384 185	296 957		



VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 303, KUNDENR. 3502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 411 776	1 411 776	1 412 000	1 412 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 411 776	1 411 776	1 412 000	1 412 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-74 515	-73 055	-75 064	-76 378
Konsulenthonorar	6	-2 419	-3 780	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-32 762	-71 691	-26 000	-590 000
Forsikringer		-83 806	-81 146	-85 203	-87 158
Festeavgift		-16 859	-13 837	-13 837	-16 859
Kommunale avgifter	8	-361 196	-347 035	-340 724	-372 156
TV-anlegg/bredbånd		-114 912	-114 912	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-30 912	-24 038	-29 200	-35 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-765 991	-778 104	-743 763	-1 352 086
DRIFTSRESULTAT		645 785	633 672	668 237	59 914
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	168	35	0	0
Finanskostnader	11	-256 766	-327 521	-260 000	-363 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-256 598	-327 486	-260 000	-363 100
ÅRSRESULTAT		389 187	306 187	408 237	-303 186
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		389 187	306 187		



VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 303, KUNDENR. 3502

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 494 604	3 494 604
SUM ANLEGGSMIDLER		3 494 604	3 494 604
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		394 526	207 513
Sparekonto OBOS-banken		8 786	100 403
SUM OMLØPSMIDLER		403 312	307 916
SUM EIENDELER		3 897 915	3 802 521
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-9 983 777	-10 372 963
SUM EGENKAPITAL		-9 981 377	-10 370 563
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 700 281	14 002 241
Borettsinnskudd	15	159 884	159 884
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 860 165	14 162 125
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 663	9 543
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		1 464	1 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 127	10 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 897 915	3 802 521
Pantstillelse	16	14 659 885	14 659 885
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 23.03.2022
Styret i Viggo Hansteensgate Borettslag

Frode Eliassen/s/

Morten Reime Aabø/s/

Leif Richard Ahlsen/s/

Thierry Morel/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 411 776
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 411 776

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	-2 419

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 012
Drift/vedlikehold VVS	-750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 762

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 206
Kommunale avgifter	-273 990
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-361 196

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 849
Trykksaker	-2 256
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-341
Bank- og kortgebyr	-2 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 912

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	168
SUM FINANSINNTEKTER	168

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-253 700
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-66
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-256 766

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

Kostpris/bokført verdi 1952	922 504
Rehabilitering	771 780
Påkostning 2008	1 800 320
SUM BYGNINGER	3 494 604

Gnr.303/bnr.1164 og 1165

Tomten er festet til 2024 i 75 år fra 1949.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018	-14 500 000
Nedbetalt tidligere	497 759
Nedbetalt i år	301 960
	-13 700 281

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 700 281**

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-159 884
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-159 884**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	159 884
Pantelån	13 700 281
TOTALT	13 860 165

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 494 604
TOTALT	3 494 604



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6592024. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

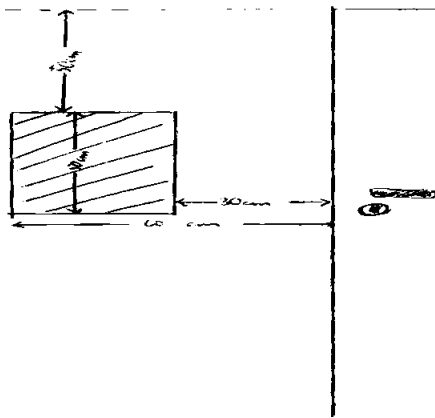
2018	Takskifte, drenering, vann og avløp	Borettslaget har byttet vann og avløpsrør fra byggene til det kommunale nettet, drenert byggene, skiftet tak, samt satt inn nye og større kjeller vinduer som er godkjent for rømning.
2015	Rehabiliteringsprosjekt	Det har blitt lagt in nye inntaks sikringer til borettslaget og nye sikringsskap i boligene. Det har blitt skiftet vinduer og verandadører på alle leiligheter som ikke ble skiftet i 2008.



VIGGO HANSTEEENSGATE BORETTSLAG ORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.05.19, endret på årsmøte 29.04.21 og årsmøtet 25.04.22

1. Det er enhver andelseiers plikt å sørge for at han, hans husstand eller eventuelle leieboere eller besøkende ikke volder ubehag eller ulemper for de øvrige.
2. Andelseieren plikter å holde sin leilighet i forsvarlig stand og sørge for nødvendig oppussing og vedlikehold (jf. Reglene i husleiekontrakten). Når borettslaget ikke beviselig er ansvarlig, dekkes utgiftene av vedlikeholdet av andelseieren.
3. Man kan sette opp 2 ulike boder, disse kan enten kjøpes som byggesett eller man kan reise sin egen bod etter samme mål som de kjøpte byggesett. Bodene må beises i samme farge som verandaene. Når man velger bod bak skal boden monteres inn mot veranda og med bredde mål som innsyn. Det er kun den minste boden, bod 1, som kan monteres foran boligene og etter avtale med nabo. Det forutsettes at bodene monteres forsvarlig og at det gjøres normalt og godt grunnarbeid. Husk å søke styret før igangsettelse.
4. Vesentlige fasadeendringer må forelegges og godkjennes av styret, jf. Husleiekontraktens § 7, siste avsnitt, eller § 10, revidert kontrakt.
5. Andelseier plikter til enhver tid å holde sin hage og gårdsplass ryddig og i orden. Utendørs forandringer av eiendommen, eller ny oppføring av enhver art må godkjennes av styret.
6. Det er ikke tillat å montere gjenstander, skru eller spikre i borettslagets fasade/yttervegger. Markiser skal monteres i takbjelkene. Ved ønske om montering av Flaggholder eller lignende, så er det montert en treplate under pussfasaden ved dør. Det skraverte feltet med de oppgitte målene i forhold til døra, markerer hvor det kan monteres. Vi anbefaler at det benyttes litt silikon i skruhullene for å forhindre fukt inntrengning. Ved skader på fasaden, ta kontakt med styret.



7. Ved overflatebehandling av treverk må borettslagets fargevalg respekteres. Fargevalget ble bestemt av beboere i 2010.

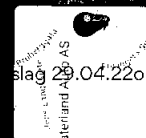
Fargekoder:

Husvegger	S3005-Y50R
Vinduer	S0502 -Y1453
Muren	S2005 - Y50R
Verandaer og annet oppsatt treverk	Royal Grey kode SS042-5

8. Hekker eller andre fastmonterte levegger og boder kan ikke ha mer enn 180 cm høyde. Husk at det må være luft mellom yttervegg og eventuelle levegger og boder. NB! Det er ikke tillatt å sette opp gjerder.
9. Det er anledning til å holde hund og andre husdyr. Man forventer normal tilsyn til sitt dyrehold. Oppdrett av dyr eller fugler er ikke tillatt.
10. Biler tilknyttet den enkelte bolig skal parkere på nytt oppmålt felt eller utenfor eget plen område og uten å forringe naboens parkeringsbehov. Man skal parkere så nærme plen kanten som mulig og i den grad man kan unngå det skal det ikke parkeres på siden inn mot kommunens felles areal. Man plikter å holde p-plassen mest mulig fri for snø og brøytekanter. NB ! Biler skal ikke parkeres på baksiden.
Det er opprettet 2 større p- plasser hvor det er plass til 4 biler pr plass. Vedlagt følger bilder med påskrift over hvilke husnummer som plassen er reservert for.
11. Lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets uteareal må være forskriftsmessig sikret for å hindre ulykker og personskader. Trampoliner og store bassenger er ikke tillatt.



Vedlegg 2



ensregler oppgradert.pdf



Vedlegg

Brønnøysundregistrene
Landbruksdepartementet
Oppgraderingsregler oppgradert.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 25.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 3502 **Selskapsnavn:** Viggo Hansteensgate Borettslag

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gunnar Stavlund Cathrine Baastad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 35 000,-

For

Mot

Sak 5 Endring/utvidelse av husordensreglene, pkt 10

Vedtas

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Frode Eliassen

Styremedlem (1 skal velges)

Leif Richard Ahlsen

Varamedlem (1 skal velges)

Beate Solheim

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Frode Eliassen

Varadelegat (1 skal velges)

Leif Richard Ahlsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.