



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 034 126
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 742 505	4 508 428
Sum inntekter		4 742 505	4 508 428
Kostnader			
Lønnskostnad		182 318	157 458
Annen driftskostnad		4 354 681	4 714 014
Sum kostnader		4 536 999	4 871 472
Driftsresultat		205 506	-363 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 243	9 880
Sum finansinntekter		33 243	9 880
Annen finanskostnad		6 000	6 012
Sum finanskostnader		6 000	6 012
Netto finans		27 243	3 868
Resultat før skattekostnad		232 749	-359 176
Årsresultat		232 749	-359 176
Totalresultat		232 749	-359 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 749	-359 176
Sum overføringer og disponeringer		232 749	-359 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 756	511 486
Andre fordringer		83 446	233 947
Sum fordringer		104 202	745 433
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 469 597	1 557 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 469 597	1 557 918
Sum omløpsmidler		2 573 799	2 303 351
SUM EIENDELER		2 574 099	2 303 651

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 996 594	1 763 844
Sum opptjent egenkapital		1 996 594	1 763 844
Sum egenkapital		1 996 594	1 763 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		474 805	465 236
Skyldige offentlige avgifter		5 730	282
Annen kortsiktig gjeld		96 970	74 288
Sum kortsiktig gjeld		577 505	539 807
Sum gjeld		577 505	539 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 574 099	2 303 651



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370818

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 034 126
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 993 034 126
EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 742 505	4 508 428
Sum inntekter		4 742 505	4 508 428
Kostnader			
Lønnskostnad		182 318	157 458
Annen driftskostnad		4 354 681	4 714 014
Sum kostnader		4 536 999	4 871 472
Driftsresultat		205 506	-363 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 243	9 880
Sum finansinntekter		33 243	9 880
Annen finanskostnad		6 000	6 012
Sum finanskostnader		6 000	6 012
Netto finans		27 243	3 868
Resultat før skattekostnad		232 749	-359 176
Årsresultat		232 749	-359 176
Totalresultat		232 749	-359 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 749	-359 176
Sum overføringer og disponeringer		232 749	-359 176



Organisasjonsnr: 993 034 126
EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 756	511 486
Andre fordringer		83 446	233 947
Sum fordringer		104 202	745 433
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 469 597	1 557 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 469 597	1 557 918
Sum omløpsmidler		2 573 799	2 303 351
SUM EIENDELER		2 574 099	2 303 651
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 996 594	1 763 844
Sum opptjent egenkapital	1 996 594	1 763 844
Sum egenkapital	1 996 594	1 763 844
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	474 805	465 236
Skyldige offentlige avgifter	5 730	282
Annen kortsiktig gjeld	96 970	74 288
Sum kortsiktig gjeld	577 505	539 807
Sum gjeld	577 505	539 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 574 099	2 303 651



Organisasjonsnr: 993 034 126
EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2915

Es Victoriagården



Velkommen til årsmøte i Es Victoriagården

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Kunnskapsenteret i Sandvika , Konferanserom 222..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årets møte vil bli todelt:

- Det ordinære årsmøtet ifølge innkallingen
- Etter avslutningen av det ordinære møtet vil styret gi en generell orientering og det vil bli anledning til å ta opp saker sameierne ønsker å diskutere, men som ikke er en del av det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet vil bli avsluttet senest kl 21:00.

Vi anmoder alle sameiere om å møte på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Engasjement av ekstern styreleder og styrehonorar til ekstern styreleder for perioden 2024 -2025.
8. Forslag fra styret om dekking av budsjettert underskudd i 2024
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Victoriagården



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

Forslag til vedtak
Einar Horn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til vedlikeholdsfondet.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023 (2).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 7

Engasjement av ekstern styreleder og styrehonorar til ekstern styreleder for perioden 2024 -2025.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne en ny styreleder blant sameierne. De har derfor sett seg nødt til å fremlegge et forslag om å engasjere en ekstern styreleder.

Det foreslås at vi tilbyr foreslått ekstern styreleder et honorar på kr. 250.000,-. Arbeidsgiveravgift på 14,7% vil komme i tillegg slik at de totale kostnadene blir kr. 286.750,-

Dette beløpet kommer i tillegg til honoraret som ligger i budsjettet for 2024.

Dersom valgkomiteens kandidat blir valgt utbetales 50% av honoraret rett etter årsmøtet i april 2024 og 50% etter årsmøtet i 2025. Styret foreslår derfor at den delen av kostnadene som påløper i 2024 dekkes av oppsparte midler, dette for å unngå en ytterlig økning av fellesutgiftene fra 1/6/2024.

Det forutsettes at det nye styret budsjetterer for den delen av utgiftene som påløper i 2025 i budsjettet for det året. Beløpet er kr 250.000,- pluss arbeidsgiver avgift der halvparten utbetales så snart han er valgt og avtalen signert, og den andre halvparten utbetales i forbindelse med årsmøtet i 2025.

Styret arbeider med avtalen som vil bli signert dersom ekstern styreleder velges. Det vil bli orientert om avtalen som en del av redegjørelsen på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å engasjere en ekstern styreleder med et honorar på kr. 250.000,-. Arbeidsgiveravgift på 14,7% vil komme i tillegg slik at de totale kostnadene blir kr. 286.750,- .

Sak 8

Forslag fra styret om dekking av budsjettert underskudd i 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Underskuddet dekkes opp ved at vi tar inntil kr 200.000,-fra vedlikeholdsfondet og resten fra egne midler.

Forslag til vedtak

Underskuddet dekkes opp ved at vi tar inntil kr 200.000,-fra vedlikeholdsfondet og resten fra egne midler.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Arne Blakstad
Ekstern styreleder - avtale for 1 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Eli Aadde Marthinsen
 - Sindre Wesseltoft
- Styremedlemmene Stig Henriksen og Erling Skovli (AVA's representant er ikke på valg)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Bernt Nissen
- Einar Horn

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Britta Iversen
- Elisabeth Høstad

Vedlegg

1. Valgkomite innstilling til Årsmøte 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Horn	Kinoveien 9 C
Styremedlem	Arne Høstad	Kinoveien 9 D
Styremedlem	Stig Henriksen	Kinoveien 7
Styremedlem	Erling Skovli	Økrigata 9
Styremedlem	Hans Christian Steenstrup	Kinoveien 7
Varamedlem	Hilde Kristin Glessing	Kinoveien 3 B
Varamedlem	Eli Aadde Marthinsen	Kinoveien 9 C

Valgkomiteen

Elisabeth Høstad	Kinoveien 9 C
Marianne Grimsø	Kinoveien 9 B
Britta Iversen	Kinoveien 9 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post victoriagarden@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Es Victoriagården

Sameiet består av 104 seksjoner.

Es Victoriagården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993034126, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

7 39

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es Victoriagården har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter, derav et regnskapsmøte og et budsjettmøte.
- Styret har mottatt et betydelig antall e-post henvendelser som vi etter beste evne har forsøkt å besvare. Vi har også sendt ut et stort antall informasjonsskriv på VIBBO.
- Etter installeringen av elbil-ladning i garasjen har det vært en betydelig uenighet mellom styret og Andenæs/Sandvika Parkeringsselskap om dekning av kostnadene knyttet til etableringen av infrastrukturen til de parkeringsplassene Sandvika Parkeringsselskap eier. Styret mente at Sandvika Parkeringsselskap skal dekke drøyt kr 46000 for sine 15 plasser, de mener de skal dekke snaut kr 2000. Styret tok derfor ut forliksklage mot Sandvika Parkeringsselskap. Vårt syn vant frem i forliksrådet og saken ble avsluttet sommeren 2023 da Sandvika Parkeringsselskap innbetalte det beløpet forliksrådet hadde fastsatt.
- AVA har tatt opp fordelingen av fellesutgifter mellom bolig og næring. Dette er en komplisert og meget arbeidskrevende sak. Dette handler i det alt vesentlige om tolking av vedtektene opp imot loven. I tillegg må den praksis som ble etablert tilbake i regnskapet for 2008 og 2009 og fulgt i de etterfølgende årene også tas hensyn til. Dette er en krevende sak og vi har ennå ikke konkludert den. Dette kan ha innvirkning på avdelingsregnskapene.
- Styret har forhandlet kontrakt på bytte av lysarmaturer i garasjen. Vi nevnte i rapporten for 2022 at dette var noe vi ville se på. Siden det har vært en kortslutning i en armatur og mange flere armaturer viste farlig forfall er dette en sak som må gjennomføres for å ivareta brann sikkerheten i garasjen. Arbeidet forventes å starte uke 16/2024.
- Holderne til lysstoffrørene i heisen var også i svært dårlig forfatning. Vi har derfor forhandlet en kontrakt for bytte av disse. Arbeidet ble første kvartal 2024. Nødbatteriene i heisene var også modne for utskifting og dette arbeidet ble også bestilt sent 2023 og utført første kvartal 2024.
- I forbindelse med oppussingen av Kanel sommeren 2023 hadde vi et godt samarbeid med AVA for å redusere de negative konsekvensene av dette arbeidet for våre sameiere så mye som mulig. I den forbindelse ble trappeoppgangen ned til underetasjene i 9D pusset opp og kostnadene dekket av Kanel.
- Sameiet mottok i 2022 nye nabovarsler fra Bjerkåsgården som ønsker å plassere et nytt ventilasjonsanlegg på taket utenfor 9B og C. Vi utarbeidet i 2022 innsigelser mot disse planene. Innsigelsene ble sendt til Bærum Kommune. Vi ble 14/3/2023 informert om at kommunen har avvist våre innsigelser. Vi er også informert om at Bjerkåsgården nå ønsker bygge på tre etasjer og at de arbeider med å fremme et forslag til endring av gjeldende reguleringsplan. Vi følger med på saken.
- Styret har administrert nøkkelbestilling og salg av port åpner til sameierne samt oppdatert oppslag for ringeklokker etter hvert som nye seksjonseiere eller leieboere flytter inn.
- Styret følger med på utbyggingen i Sandvika øst. Vi har regelmessig informert sameierne om forventet støyende arbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregninger avd. næring.

Resultat

Årets resultat er et overskudd på kr. 232.749 som foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 996 295.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 380 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Budsjettet for kommunale avgifter baserer seg på 20% økning vann- og avløpsavgifter og 6% økning i feieravgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Victoriagården.

Lån

Es Victoriagården har ikke lån.



Es Victoriagården

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NOMJE-K1ZX1-6FYIE-ZTOOC-OCHTM-GVIN2



Es Victoriagården

EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN ORG.NR. 993 034 126, KUNDENR. 2915

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 617 570	4 324 812	4 484 000	4 856 000
Ladeinntekter EL-bil		90 591	67 080	50 000	0
Andre inntekter	3	34 345	116 536	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 742 505	4 508 428	4 569 000	4 891 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 318	-37 458	-20 175	-33 025
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-16 825	-20 489	-11 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-162 118	-155 860	-163 500	-176 000
Konsulenthonorar	7	-46 330	-100 607	-75 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-941 257	-1 124 261	-915 000	-1 380 000
Forsikringer		-360 249	-330 156	-363 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-738 571	-750 703	-840 000	-830 000
Ladekostnader EL-bil		-4 674	-58 425	0	0
Energi/fyring	10	-1 205 417	-1 260 089	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 683	-109 462	-115 000	-122 000
Andre driftskostnader	11	-761 557	-803 961	-780 500	-810 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 536 999	-4 871 472	-4 533 175	-5 048 525
DRIFTSRESULTAT		205 506	-363 044	35 825	-157 525
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 243	9 880	0	0
Finanskostnader	13	-6 000	-6 012	-4 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 243	3 868	-4 000	-4 000
ÅRSRESULTAT		232 749	-359 176	31 825	-161 525
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		232 749	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-359 176		



Es Victoriagården

EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN ORG.NR. 993 034 126, KUNDENR. 2915

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 756	511 487
Forskuddsbetalte kostnader		38 814	29 421
Andre kortsiktige fordringer	15	44 632	68 678
Energiavregning		0	135 848
Driftskonto OBOS-banken		1 429 391	549 329
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 350	0
Sparekonto OBOS-banken		1 035 857	1 008 589
SUM OMLØPSMIDLER		2 573 800	2 303 351
SUM EIENDELER		2 574 099	2 303 651
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 996 594	1 763 844
SUM EGENKAPITAL		1 996 594	1 763 844
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 024	72 183
Leverandørgjeld		474 805	465 236
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	5 730	282
Energiavregning	18	49 858	0
Annen kortsiktig gjeld	19	1 088	2 105
SUM KORTSIKTIG GJELD		577 505	539 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 574 099	2 303 651
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Es Victoriagården

Bærum, 13.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Victoriagården

Einar Horn/s/

Erling Skovli/s/

Hans C. Steenstrup/s/

Stig Henriksen/s/

Arne Høstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 393 300
Seksjonert lokale	624 732
Garasje	335 790
Garasje Næring	149 700
Bredbånd	114 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 617 570



Es Victoriagården

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Portåpner	19 594
Viderefakturerings av kostnader, snømåking, Rørlegger og feilparkering	14 751
SUM ANDRE INNTEKTER	34 345

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 700
Påløpte feriepengene	-1 088
Arbeidsgiveravgift	-22 530
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 318

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 825.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 330
SUM KONSULENTHONORAR	-46 330

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 603
Drift/vedlikehold VVS	-11 026
Drift/vedlikehold elektro	-20 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-240 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 962
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-429 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-941 257



Es Victoriagården

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-309 051
Renovasjonsavgift	-429 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-738 571

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-431 401
Fjernvarme	-774 016
SUM ENERGI / FYRING	-1 205 417

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 756
Container	-41 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 641
Annen leiekostnad	-57 413
Lyspærer og sikringer	-20 464
Vaktmestertjenester	-363 573
Renhold ved firmaer	-220 893
Snørydding	-17 679
Andre fremmede tjenester	-11 699
Kontor- og datarekvisita	-1 133
Trykksaker	-518
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 200
Kontingenter	-9 900
Bank- og kortgebyr	-4 446
Øreavrunding	43
Velferdskostnader	-1 121
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-761 557

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 550
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
SUM FINANSINTEKTER	33 243



Es Victoriagården

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon på kassekreditt	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	-6 000

NOTE: 14

AKSJER OG ANDELER

Andel i Asker og Bærum Boligbyggelag BA	300
SUM AKSJER OG ANDELER	300

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader, fakturert i 2024, gjelder 2023	7 089
Ladeinntekter EL-bil, desember	37 543
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 632

NOTE: 16

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	IB	Fordeling*	Resultat	UB
Ufordelt EK fra tidligere år	2 540 086	- 2 540 086		-
Akkumulert egenkapital andel bolig	- 965 404	2 097 349	57 902	1 189 849
Akkumulert egenkapital andel næring	189 161	442 737	174 847	806 745
SUM EGENKAPITAL	1 763 843	- 0	232 749	1 996 594

*Ufordelt EK er fordelt med 17,43% på næring, 82,57% på bolig. Den øvrige fordelingen er iht. avdelingsregnskapet.

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 380
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 730

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 467 648
Forskuddsinnbetalinger (a konto gass)	-99 540
SUM INNTEKTER	-1 567 188



Es Victoriagården

KOSTNADER

Techem og Gass, årlig service	182 751
Gass	137 818
Fjernvarme	1 196 760
SUM KOSTNADER	1 517 330

SUM ENERGIAVREGNING	-49 858
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 088



Es Victoriagården

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1500927. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



Innstilling fra Valgkomiteen – Årsmøtet 2024

Styreleder: Arne Blakstad – ekstern avtale for 1 år

Styremedlem: Eli Aadde Marthinsen velges for 2 år

Styremedlem: Sindre Wesseltoft velges for 2 år

Styremedlemmene Stig Henriksen og Erling Skovli (AVA`s representant) er ikke på valg

Varamedlem: Einar Horn velges for 1 år

Varamedlem: Bernt Nissen velges for 1 år

Valgkomite: velges for 1 år

Britta Iversen

Elisabeth Høstad

Mvh

Valgkomiteen

Britta Iversen

Elisabeth Høstad

Marianne Grimsø

Sandvika 13.3.2024



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 2915 Selskapsnavn: Es Victoriagården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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