



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 816	954 816
Sum inntekter		954 816	954 816
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		302 205	285 131
Sum kostnader		322 743	305 669
Driftsresultat		632 073	649 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 741	2 295
Sum finansinntekter		7 741	2 295
Annen finanskostnad		348 653	219 371
Sum finanskostnader		348 653	219 371
Netto finans		-340 912	-217 076
Ordinært resultat før skattekostnad		291 161	432 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		291 161	432 071
Årsresultat		291 161	432 071
Totalresultat		291 161	432 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 161	432 071
Sum overføringer og disponeringer		291 161	432 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		71 704	75 502
Sum fordringer		71 704	75 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		831 986	1 493 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		831 986	1 493 174
Sum omløpsmidler		903 690	1 568 676
SUM EIENDELER		17 403 690	18 068 676

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 490 985	1 199 824
Sum opptjent egenkapital		1 490 985	1 199 824
Sum egenkapital		1 545 985	1 254 824
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 056 000	10 056 000
Øvrig langsiktig gjeld		6 704 000	6 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 760 000	16 760 000
Sum langsiktig gjeld		15 760 000	16 760 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 447	41 905
Leverandørgjeld		6 406	5 068
Annen kortsiktig gjeld		11 852	6 879
Sum kortsiktig gjeld		97 706	53 853
Sum gjeld		15 857 706	16 813 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 403 690	18 068 676



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517943

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 816	954 816
Sum inntekter		954 816	954 816
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		302 205	285 131
Sum kostnader		322 743	305 669
Driftsresultat		632 073	649 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 741	2 295
Sum finansinntekter		7 741	2 295
Annen finanskostnad		348 653	219 371
Sum finanskostnader		348 653	219 371
Netto finans		-340 912	-217 076
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		291 161	432 071
Årsresultat		291 161	432 071
Totalresultat		291 161	432 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 161	432 071
Sum overføringer og disponeringer		291 161	432 071



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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			
Andre fordringer		71 704	75 502
Sum fordringer		71 704	75 502

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		831 986	1 493 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		831 986	1 493 174

Sum omløpsmidler		903 690	1 568 676
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		17 403 690	18 068 676
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		1 490 985	1 199 824



Sum opptjent egenkapital	1 490 985	1 199 824
Sum egenkapital	1 545 985	1 254 824
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 056 000	10 056 000
Øvrig langsiktig gjeld	6 704 000	6 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 760 000	16 760 000
Sum langsiktig gjeld	15 760 000	16 760 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	79 447	41 905
Leverandørgjeld	6 406	5 068
Annen kortsiktig gjeld	11 852	6 879
Sum kortsiktig gjeld	97 706	53 853
Sum gjeld	15 857 706	16 813 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 403 690	18 068 676



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



Årsmøte 2023

Borettslaget Victoria Nr. 28

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 29. mai 2023

Selskapsnummer: 6617





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 25. mai kl. 09:00 og lukker 29. 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 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. 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 forslåtte møteleder 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jens Andresen Aurdal 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6617 Årsrapport til styrerommet.no 22.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:

- Kenneth Sverre Verlo Jacobsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Merete Austnes
- Renate Sophie Arnet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silje Johannessen Øverland



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kenneth Sverre Verlo Jacobsen	Storgata 28
Styremedlem	Renate Sophie Arnet	Storgata 28
Styremedlem	Merete Austnes	Ullavegen 48
Varamedlem	William Dyrøy	Storgt. 28

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 Borettslaget Victoria Nr. 28

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Borettslaget Victoria Nr. 28 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991828737, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 675

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.

Borettslaget Victoria Nr. 28 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 er budsjettert med en indeksregulering på 6,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Victoria Nr. 28.

Lån

Borettslaget Victoria Nr. 28 hadde pr 31.12.22 lån i Nordea. Lånet er et serielån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00 %. Løpetiden er 29 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp 5 % fra 01.07.2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Victoria nr. 28

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Victoria nr. 28 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens 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 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 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 regnskapsestimatene 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 11. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 514 824	1 082 753	1 514 824	805 985
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	291 161	432 071	375 862	147 462
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-1 000 000	0	0	-139 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-708 839	432 071	375 862	8 462
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	805 984	1 514 823	1 890 686	814 447
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	903 690	1 568 676		
Kortsiktig gjeld	-97 706	-53 853		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	805 984	1 514 823		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 816	954 816	955 000	955 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		954 816	954 816	955 000	955 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-6 773	-6 261	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-53 805	-52 318	-53 400	-55 000
Konsulenthonorar	6	-5 940	-5 835	0	0
Drift og vedlikehold	7	-23 894	-33 070	-100 000	-80 000
Forsikringer		-48 120	-42 575	-44 200	-53 000
Kommunale avgifter	8	-105 306	-87 782	-92 000	-108 000
Energi/fyring		-4 860	-5 336	-6 500	-6 500
Andre driftskostnader	9	-53 508	-51 955	-52 500	-54 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-322 743	-305 669	-375 638	-384 538
DRIFTSRESULTAT		632 073	649 147	579 362	570 462
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 741	2 295	1 500	2 000
Finanskostnader	11	-348 653	-219 371	-205 000	-425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-340 912	-217 076	-203 500	-423 000
ÅRSRESULTAT		291 161	432 071	375 862	147 462
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		291 161	432 071		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 025 000	14 025 000
Tomt	15	2 475 000	2 475 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 500 000	16 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 917	27 382
Forskuddsbetalte kostnader		53 787	48 120
Driftskonto OBOS-banken		213 678	863 312
Sparekonto OBOS-banken		617 839	612 709
Innestående i andre banker		469	17 153
SUM OMLØPSMIDLER		903 690	1 568 676
SUM EIENDELER		17 403 690	18 068 676

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		1 490 985	1 199 824
SUM EGENKAPITAL		1 545 985	1 254 824

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 056 000	10 056 000
Borettsinnskudd	14	6 704 000	6 704 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 760 000	16 760 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 852	6 403
Leverandørgjeld		6 406	5 068
Påløpte renter		79 447	41 905
Annen kortsiktig gjeld		0	476
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 706	53 853

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**17 403 690 18 068 676**

Pantstillelse	15	17 954 000	17 954 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 29.03.2023
Styret i Borettslaget Victoria Nr. 28

Kenneth S. Verlo Jacobsen /s/

Merete Austnes /s/

Renate Sophie Arnet /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.

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**

Andel F.kostnader	954 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	954 816

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 2021/2022, og er på kr 18 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 773.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 940
SUM KONSULENTHONORAR	-5 940

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 488
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 894

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 480
Vann- og avløpsavgift	-52 540
Renovasjonsavgift	-24 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-105 306

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-46 620
Abb. Obos nøkkelen	-977
Bank- og kortgebyr	-5 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 508

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 358
SUM FINANSINNTEKTER	7 741

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-348 513
Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	-348 653

**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**

Nordea Bank Norge ASA

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-10 056 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 000 000	
		-9 056 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 056 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Nordea Bank Norge ASA	Første avdrag er 20/02-2038
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2037	
9		201 550
6		206 800
3		211 950
4		237 800
7		242 950
1		268 800
2		320 450
5, 8		325 700
10		335 950
11		341 200

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
Pantelån	9 056 000
TOTALT	15 760 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer 49515. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.23

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>Jens Andresen Aurdal 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>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til 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)

Kenneth Sverre Verlo Jacobsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Merete Austnes

Renate Sophie Arnet

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Silje Johannessen Øverland

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.