



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 1 482 944 | 726 056 |
| Sum kostnader | | 1 522 879 | 765 991 |
| Driftsresultat | | -111 103 | 645 785 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 213 | 168 |
| Sum finansinntekter | | 1 213 | 168 |
| Annen finanskostnad | | 403 087 | 256 766 |
| Sum finanskostnader | | 403 087 | 256 766 |
| Netto finans | | -401 874 | -256 598 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -512 977 | 389 187 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -512 977 | 389 187 |
| Årsresultat | | -512 977 | 389 187 |
| Totalresultat | | -512 977 | 389 187 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -512 977 | 389 187 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -512 977 | 389 187 |



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 | | 3 494 604 | 3 494 604 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 494 604 | 3 494 604 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 25 858 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 25 858 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 3 520 462 | 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 | | 385 499 | 403 311 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 385 499 | 403 311 |
| Sum omløpsmidler | | 385 499 | 403 311 |
| SUM EIENDELER | | 3 905 961 | 3 897 916 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 10 496 754 | 9 983 777 |
| Sum opptjent egenkapital | | -10 496 754 | -9 983 777 |
| Sum egenkapital | | -10 494 354 | -9 981 377 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 14 201 895 | 13 700 281 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 185 614 | 159 884 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 14 387 509 | 13 860 165 |
| Sum langsiktig gjeld | | 14 387 509 | 13 860 165 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 230 | 1 464 |
| Leverandørgjeld | | 9 576 | 17 663 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 806 | 19 127 |
| Sum gjeld | | 14 400 315 | 13 879 293 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 905 961 | 3 897 916 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495299

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 950 013 303
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| 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 | | 1 482 944 | 726 056 |
| Sum kostnader | | 1 522 879 | 765 991 |
| Driftsresultat | | -111 103 | 645 785 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 213 | 168 |
| Sum finansinntekter | | 1 213 | 168 |
| Annen finanskostnad | | 403 087 | 256 766 |
| Sum finanskostnader | | 403 087 | 256 766 |
| Netto finans | | -401 874 | -256 598 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -512 977 | 389 187 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -512 977 | 389 187 |
| Årsresultat | | -512 977 | 389 187 |
| Totalresultat | | -512 977 | 389 187 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -512 977 | 389 187 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -512 977 | 389 187 |



Organisasjonsnr: 950 013 303
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

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 | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 3 494 604 | 3 494 604 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 25 858 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 3 520 462 | 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 | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 385 499 | 403 311 |
| Sum omløpsmidler | | 385 499 | 403 311 |
| SUM EIENDELER | | 3 905 961 | 3 897 916 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | | |
| | | 10 496 754 | 9 983 777 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -10 496 754 | -9 983 777 |
| Sum egenkapital | -10 494 354 | -9 981 377 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 14 201 895 | 13 700 281 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 185 614 | 159 884 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 14 387 509 | 13 860 165 |
| Sum langsiktig gjeld | 14 387 509 | 13 860 165 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 3 230 | 1 464 |
| Leverandørgjeld | 9 576 | 17 663 |
| Sum kortsiktig gjeld | 12 806 | 19 127 |
| Sum gjeld | 14 400 315 | 13 879 293 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 905 961 | 3 897 916 |



Organisasjonsnr: 950 013 303
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3502 Viggo Hansteensgate Borettslag





Til andelseierne i Viggo Hansteensgate Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26. april 2023 kl. 18:00, Magenta i Gamlebyen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Viggo Hansteensgate Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Viggo Hansteensgate Borettslag
avholdes onsdag 26. april 2023 kl. 18:00, Magenta i Gamlebyen**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen Innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 21.03.2023
Styret i Viggo Hansteensgate Borettslag

Frode Eliassen Morten Reime Aabø Leif Richard Ahlsen Thierry Morel

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post viggohansteensgate@styrerrommet.no eller 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 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

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 5 styremøte siden siste generalforsamling, som vanlig er det økonomi som er blant de viktigste sakene, men vedlikehold og rehabilitering har også hatt ett stort fokus. I perioden mellom styremøter har styret kommunisert ved behov på mail eller pr telefon.

Det ble meldt om skader i kjellere og etter befaringer for å kartlegge omfang samt kostnader ble det tatt opp nytt lån, kostnaden er ca 800.000.-

Videre viste det seg at vi har hatt råte skader på taket 4 steder som nå er utbedret, pga dette og kraftig økning av eiendomsskatt og kommunale avgifter ble vi nødt til igjen å øke lånet vårt. Totalt er lånet i dag er kr 15 415 500.-

Vi så derfor ingen annen utvei enn å øke felleskostnadene pr mnd til kr 5.500.- fra januar 2023. Det er dessverre en stor mulighet for at felleskostnadene må øke ytterligere fra januar 2026.

Det gjenstår noe maler arbeid og noen utbedringer av fasade som vil bli gjort vår / sommer 2023.

Styret vurderte felles installasjon av el bil ladere, men fant ut at dette ikke kunne bli ett felles prosjekt, det er innhentet tilbud som er videresendt til de som har vist interesse for ladere.

Pga borettslagets økonomi og likviditet er det ikke tenkt å sette ut containere for felles avfall i år eller neste år. Generalforsamlings papirer blir levert på mail samt kopiert opp og delt ut i postkassene, det vil ikke ligge noen eksemplarer på selve møtet.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ytre vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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



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 800 000,- til større vedlikehold som omfatter i hovedsak utbedring kjeller.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

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

Lån

Viggo Hansteensgate Borettslag har lån i OBOS bolig kreditt og OBOS banken

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5% Av forretningsførerhonoraret

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 12,2 % økning av felleskostnadene fra 21.03.2023.

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 2022, 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 2022, 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

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, 27. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 384 184 | 296 958 | 384 184 | 372 693 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -512 977 | 389 187 | -303 186 | -973 022 |
| Tillegg for nye langsiktige lån 14 | 14 281 134 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 14 | -13 779 520 | -301 960 | -306 000 | -171 201 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -128 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -11 491 | 87 227 | -609 186 | -1 144 223 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 372 693 | 384 184 | -225 002 | -771 530 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 585 499 | 403 311 |
| Kortsiktig gjeld | -212 806 | -19 127 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 372 693 | 384 184 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 411 776 | 1 411 776 | 1 412 000 | 1 584 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 411 776 | 1 411 776 | 1 412 000 | 1 584 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 935 | -4 935 | -4 935 | -4 935 |
| Styrehonorar | 4 | -35 000 | -35 000 | -35 000 | -35 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 750 | -3 875 | -4 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -76 005 | -74 515 | -76 378 | -80 197 |
| Konsulenthonorar | 6 | -4 100 | -2 419 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -4 800 | -4 800 | -4 800 | -4 800 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -725 088 | -32 762 | -590 000 | -850 000 |
| Forsikringer | | -89 526 | -83 806 | -87 158 | -98 478 |
| Festeavgift | | -16 929 | -16 859 | -16 859 | -16 859 |
| Kommunale avgifter | 8 | -425 423 | -361 196 | -372 156 | -458 853 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -114 912 | -114 912 | -120 000 | -120 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -21 411 | -30 912 | -35 800 | -35 800 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 522 879 | -765 991 | -1 352 086 | -1 714 922 |
| DRIFTSRESULTAT | | -111 103 | 645 785 | 59 914 | -130 922 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 213 | 168 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -403 087 | -256 766 | -363 100 | -842 100 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -401 874 | -256 598 | -363 100 | -842 100 |
| ÅRSRESULTAT | | -512 977 | 389 187 | -303 186 | -973 022 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -512 977 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 389 187 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 3 494 604 | 3 494 604 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 25 858 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 3 520 462 | 3 494 604 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 234 682 | 394 526 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 150 817 | 8 786 |
| Trukket kassekreditt | | 0 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 385 499 | 403 311 |
| SUM EIENDELER | | 3 905 961 | 3 897 916 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 24 * 100 | | 2 400 | 2 400 |
| Udekket tap | 13 | -10 496 754 | -9 983 777 |
| SUM EGENKAPITAL | | -10 494 354 | -9 981 377 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 14 201 895 | 13 700 281 |
| Borettsinnskudd | 15 | 159 884 | 159 884 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 25 730 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 14 387 509 | 13 860 165 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 9 576 | 17 663 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000) | | 0 | 0 |
| Påløpte renter | | 3 230 | 1 464 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 12 806 | 19 127 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 905 961 | 3 897 916 |
| Pantstillelse | 17 | 14 659 885 | 14 659 885 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Fredrikstad, 21.03.2023

Styret i Viggo Hansteensgate Borettslag

Frode Eliassens/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.

SKATTETREKKSkonto

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 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 100 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 100 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Hovedentreprenør I: Murerfirma Roar Kristoffersen | -660 000 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -660 000 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -38 480 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 525 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -22 083 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -725 088 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -139 129 |
| Kommunale avgifter | -286 294 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -425 423 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -5 825 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 853 |
| Andre fremmede tjenester | -498 |
| Trykksaker | -817 |
| Bank- og kortgebyr | -2 418 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -21 411 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 354 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 859 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 213 |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -229 593 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -168 514 |
| RENTE | -38 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -3 942 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -403 087 |

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. 31.12.22 var 3,45 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018 -14 500 000

Nedbetalt tidligere 799 719

Nedbetalt i år 13 700 281

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2022 -14 281 134

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 79 239

-14 201 895

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 201 895****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952 -159 884

SUM BORETTSINNSKUDD -159 884**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -25 730

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -25 730**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 159 884

Pantelån 14 201 895

TOTALT 14 361 779

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

Bygninger 3 494 604

TOTALT 3 494 604



FØLGENDE KANDIDATER INNSTILLES:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Morten Reime Aabø Viggo Hansteens gate 28

Thierry Morel Viggo Hansteens gate 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frode Eliassen Viggo Hansteens gate 24

Leif Richard Ahlsen Viggo Hansteens gate 16

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Beate Solheim Viggo Hansteens gate 12

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Frode Eliassen Viggo Hansteens gate 24

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leif Richard Ahlsen Viggo Hansteens gate 16



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.

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. |



3502 Viggo Hansteensgate Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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