



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 584 000	1 411 776
Sum inntekter		1 584 000	1 411 776
Kostnader			
Lønnskostnad		50 204	39 935
Annen driftskostnad		2 138 244	1 482 944
Sum kostnader		2 188 448	1 522 879
Driftsresultat		-604 448	-111 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 433	1 213
Sum finansinntekter		6 433	1 213
Annen finanskostnad		760 105	403 087
Sum finanskostnader		760 105	403 087
Netto finans		-753 672	-401 874
Resultat før skattekostnad		-1 358 120	-512 977
Årsresultat		-1 358 120	-512 977
Totalresultat		-1 358 120	-512 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 358 120	-512 977
Sum overføringer og disponeringer		-1 358 120	-512 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		3 531 537	3 520 462
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		193 907	385 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 907	385 499
Sum omløpsmidler		193 907	385 499
SUM EIENDELER		3 725 445	3 905 961

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 854 874	10 496 754
Sum opptjent egenkapital		-11 854 874	-10 496 754
Sum egenkapital		-11 852 474	-10 494 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 266 347	14 201 895
Øvrig langsiktig gjeld		195 906	185 614
Sum annen langsiktig gjeld		15 462 253	14 387 509
Sum langsiktig gjeld		15 462 253	14 387 509
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 304	3 230
Leverandørgjeld		23 361	9 576
Sum kortsiktig gjeld		115 665	12 806
Sum gjeld		15 577 919	14 400 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 725 445	3 905 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557896

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 950 013 303
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 584 000	1 411 776
Sum inntekter		1 584 000	1 411 776
Kostnader			
Lønnskostnad		50 204	39 935
Annen driftskostnad		2 138 244	1 482 944
Sum kostnader		2 188 448	1 522 879
Driftsresultat		-604 448	-111 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 433	1 213
Sum finansinntekter		6 433	1 213
Annen finanskostnad		760 105	403 087
Sum finanskostnader		760 105	403 087
Netto finans		-753 672	-401 874
Resultat før skattekostnad		-1 358 120	-512 977
Årsresultat		-1 358 120	-512 977
Totalresultat		-1 358 120	-512 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 358 120	-512 977
Sum overføringer og disponeringer		-1 358 120	-512 977



Sum opptjent egenkapital	-11 854 874	-10 496 754
Sum egenkapital	-11 852 474	-10 494 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 266 347	14 201 895
Øvrig langsiktig gjeld	195 906	185 614
Sum annen langsiktig gjeld	15 462 253	14 387 509
Sum langsiktig gjeld	15 462 253	14 387 509
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	92 304	3 230
Leverandørgjeld	23 361	9 576
Sum kortsiktig gjeld	115 665	12 806
Sum gjeld	15 577 919	14 400 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 725 445	3 905 961



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3502

Viggo Hansteensgate Borettslag



Velkommen til årsmøte i Viggo Hansteensgate Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3502>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Viggo Hansteensgate Borettslag



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

Joachim Wisbech er foreslått

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

Ruth Matri og Rune Hov Eriksen 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 årets resultat føres som udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3502 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene: Morten Reime Aabø og Thierry Morel er ikke på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Eliassen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Richard Ahlsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beathe Solheim



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frode Eliassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Richard Ahlsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: viggohansteensgate@styrommet.no. Se Viggo Hansteensgate. 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 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 4 styremøte siden siste generalforsamling, som vanlig er det økonomi som er blant de viktigste sakene.

Vi har gjennomført de store rehabiliteringsoppgavene, men det dukker stadig opp noen skader / saker som må håndteres. I perioden mellom styremøter har styret kommunisert ved behov på mail eller pr telefon.

Felleskostnadene ble økt til kr 6.600.- fra januar 2024, styret har hovedfokus på at vi ikke skal øke felleskostnadene. Men renter, forsikring og kommunale avgifter har økt kraftig, rentene har gått fra 403.000.- i 2023 til 896.000.- 2024 (budsjettert)

I den forbindelse har vi søkt om, og fått innvilget, avdragsfrihet på lånet i OBOS bank i 2024, om vi må gjøre det samme i 2025 vil rente nivå og kommunale avgifter avgjøre. Skulle dette ikke være nok så må man se på økte felleskostnader igjen.

Pga borettslagets økonomi vil det også i år ikke bli satt ut containere for felles avfall. Generalforsamlingen vil foregå digitalt, men alle vil få en kopi av papirer i postkassen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 budsjettert og skyldes i hovedsak ikke budsjettert 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 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med en økning av de kommunale avgiftene med 10 % og ingen økning av eiendomsskatten.

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 Viggo Hansteensgate Borettslag.

Lån

Viggo Hansteensgate Borettslag har lån i:

OBOS banken, se note 14

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5,3 % grunnet Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 20 % øking av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Viggo Hansteensgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viggo Hansteensgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3502 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	372 693	384 184	372 693	78 242
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 358 120	-512 977	-973 022	41 434
Tillegg for nye langsiktige lån 14	15 435 114	14 281 134	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-14 370 662	-13 779 520	-171 201	-185 000
Innsk. øremerk. bankkto	-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-294 451	-11 491	-1 144 223	-143 566
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	78 242	372 693	-771 530	-65 324

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	193 908	385 499
Kortsiktig gjeld	-115 665	-12 806
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	78 243	372 693



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 584 000	1 411 776	1 584 000	2 016 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 584 000	1 411 776	1 584 000	2 016 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 204	-4 935	-4 935	-6 204
Styrehonorar	4	-44 000	-35 000	-35 000	-44 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 200	-76 005	-80 197	-83 952
Konsulenthonorar	6	-3 375	-4 100	-5 000	-3 500
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-1 258 897	-725 088	-850 000	-100 000
Forsikringer		-122 833	-89 526	-98 478	-135 116
Festeavgift		-16 929	-16 929	-16 859	-16 929
Kommunale avgifter	8	-496 773	-425 423	-458 853	-532 088
TV-anlegg/bredbånd		-124 632	-114 912	-120 000	-135 777
Andre driftskostnader	9	-25 181	-21 411	-35 800	-18 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 188 448	-1 522 879	-1 714 922	-1 086 566
DRIFTSRESULTAT		-604 448	-111 103	-130 922	929 434
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 433	1 213	0	0
Finanskostnader	11	-760 105	-403 087	-842 100	-888 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-753 672	-401 874	-842 100	-888 000
ÅRSRESULTAT		-1 358 120	-512 977	-973 022	41 434
Overføringer:					
Udekket tap		-1 358 120	-512 977		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 494 604	3 494 604
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		3 531 537	3 520 462
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		139 712	234 682
Sparekonto OBOS-banken		54 196	150 817
SUM OMLØPSMIDLER		193 908	385 499
SUM EIENDELER		3 725 444	3 905 961
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-11 854 874	-10 496 754
SUM EGENKAPITAL		-11 852 474	-10 494 354
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 266 347	14 201 895
Borettsinnskudd	15	159 884	159 884
Avsetning bomiljøtiltak	16	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 462 253	14 387 509
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 361	9 576
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		76 364	3 230
Påløpte avdrag		15 940	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 665	12 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 725 444	3 905 961
Pantstillelse	17	15 859 885	14 659 885
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

14 av 23

3502 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



10

Viggo Hansteensgate Borettslag

Fredrikstad, 19.03.2024
Styret i Viggo Hansteensgate Borettslag

Frode Eliassen/s/

Morten Reime Aabø/s/

Leif Richard Ahlsen/s/

Thierry Morel/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 584 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 584 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 204
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 204

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 2022/2023, og er på kr 44 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-3 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murerfirma Roar Kristoffersen, Diverse arbeid	-77 125
Murerfirma Roar Kristoffersen, Råteskade yttertak	-188 000
Murerfirma Roar Kristoffersen, Ytterligere vedlikehold. Kjellere, tak m.m	-958 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 223 125
Drift/vedlikehold bygninger	-27 528
Drift/vedlikehold VVS	-8 244
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 258 897

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-143 616
Kommunale avgifter	-353 157
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-496 773

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 853
Andre fremmede tjenester	-7 353
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 285
Andre kontorkostnader	-2 273
Bank- og kortgebyr	-2 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 181

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 162
SUM FINANSINNTEKTER	6 433

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-114 123
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-642 702
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-129
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 151
SUM FINANSKOSTNADER	-760 105

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 BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,40 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2022	-14 281 134
Nedbetalt tidligere	79 239
Nedbetalt i år	14 201 895

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2023	-15 435 114
Nedbetalt i år	168 767

-15 266 347**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-15 266 347**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-159 884
SUM BORETTSINNSKUDD	-159 884

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-36 022

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	159 884
Pantelån	15 266 347
Påløpte avdrag	15 940
TOTALT	15 442 171

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 494 604
TOTALT	3 494 604



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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 3502 Selskapsnavn: Viggo Hansteensgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joachim Wisbech er foreslått</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ruth Matri og Rune Hov Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Frode Eliassen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Richard Ahlsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Beathe Solheim

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Frode Eliassen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Richard Ahlsen



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.