



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 851	954 816
Sum inntekter		954 851	954 816
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		363 982	302 205
Sum kostnader		384 520	322 743
Driftsresultat		570 331	632 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 692	7 741
Sum finansinntekter		17 692	7 741
Annen finanskostnad		467 338	348 653
Sum finanskostnader		467 338	348 653
Netto finans		-449 646	-340 912
Resultat før skattekostnad		120 685	291 161
Årsresultat		120 685	291 161
Totalresultat		120 685	291 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 685	291 161
Sum overføringer og disponeringer		120 685	291 161



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		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		137 288	71 704
Sum fordringer		137 288	71 704
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 499	831 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 499	831 986
Sum omløpsmidler		884 787	903 690
SUM EIENDELER		17 384 787	17 403 690

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 611 669	1 490 985
Sum opptjent egenkapital		1 611 669	1 490 985
Sum egenkapital		1 666 669	1 545 985
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 947 356	9 056 000
Øvrig langsiktig gjeld		6 704 000	6 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 651 356	15 760 000
Sum langsiktig gjeld		15 651 356	15 760 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 770	79 447
Leverandørgjeld		4 949	6 406
Annen kortsiktig gjeld		7 043	11 852
Sum kortsiktig gjeld		66 762	97 706
Sum gjeld		15 718 118	15 857 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 384 787	17 403 690



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543102

Enheten

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

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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 851	954 816
Sum inntekter		954 851	954 816
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		363 982	302 205
Sum kostnader		384 520	322 743
Driftsresultat		570 331	632 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 692	7 741
Sum finansinntekter		17 692	7 741
Annen finanskostnad		467 338	348 653
Sum finanskostnader		467 338	348 653
Netto finans		-449 646	-340 912
Resultat før skattekostnad		120 685	291 161
Årsresultat		120 685	291 161
Totalresultat		120 685	291 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 685	291 161
Sum overføringer og disponeringer		120 685	291 161



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		137 288	71 704
Sum fordringer		137 288	71 704
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 499	831 986
Sum omløpsmidler		884 787	903 690
SUM EIENDELER		17 384 787	17 403 690
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		1 611 669	1 490 985



Sum opptjent egenkapital	1 611 669	1 490 985
Sum egenkapital	1 666 669	1 545 985
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 947 356	9 056 000
Øvrig langsiktig gjeld	6 704 000	6 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 651 356	15 760 000
Sum langsiktig gjeld	15 651 356	15 760 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 770	79 447
Leverandørgjeld	4 949	6 406
Annen kortsiktig gjeld	7 043	11 852
Sum kortsiktig gjeld	66 762	97 706
Sum gjeld	15 718 118	15 857 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 384 787	17 403 690



Organisasjonsnr: 991 828 737
BORETTLAGET 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6617

Borettslaget Victoria Nr. 28



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 16. april kl. 16:00 og lukker 20. april kl. 16:00.

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 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

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.

Styrets innstilling

Styret ønsker Mathias Olsbø v/OBOS som 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

Jarl Idar Teige og Mathias Kjell Molvik 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.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 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisa Maaseide

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Andresen Aurdal



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Silje Johannessen Øverland	Storgata 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



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.

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 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune hadde ikke kommet ut med tall for økning i 2024 i budsjetteringsperioden. Vi har derfor budsjettert kommunale avgifter med en økning på 10%.

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 Borettslaget Victoria Nr. 28.

Lån

Borettslaget Victoria Nr. 28 har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert iht. forretningsførerkontrakten om økning i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 6%.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Langelandsvegen 1, DaagGården
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 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

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 avgje 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:

Penneo document key: 502ES-L2P0E-A2PCT-GMG55-D1MPS-47DJH



Building a better
working world

- 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. 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, 6. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 502ES-L2P0E-A2PCT-GMG55-D1MPS-47DJH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-06 16:16:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 502ES-L2P0E-A2PCT-GMGSS-DTNP5-47DJH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

10 av 22

6617 Årsrapport.pdf



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

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.	805 985	1 514 824	805 985	818 025
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	120 685	291 161	147 462	163 759
Tillegg for nye langsiktige lån 14	9 056 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-9 164 644	-1 000 000	-139 000	-120 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	12 041	-708 839	8 462	43 759
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	818 025	805 984	814 447	861 784
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	884 787	903 690		
Kortsiktig gjeld	-66 762	-97 706		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	818 025	805 984		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 816	954 816	955 000	1 050 297
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		954 851	954 816	955 000	1 050 297
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	5	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-7 314	-6 773	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-55 965	-53 805	-55 000	-59 000
Konsulenthonorar	7	-4 300	-5 940	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-67 897	-23 894	-80 000	-50 000
Forsikringer		-53 787	-48 120	-53 000	-59 000
Kommunale avgifter	9	-110 123	-105 306	-108 000	-121 500
Energi/fyring		-5 474	-4 860	-6 500	-6 500
Andre driftskostnader	10	-59 123	-53 508	-54 500	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-384 520	-322 743	-384 538	-388 538
DRIFTSRESULTAT		570 331	632 073	570 462	661 759
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 692	7 741	2 000	23 000
Finanskostnader	12	-467 338	-348 653	-425 000	-521 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 646	-340 912	-423 000	-498 000
ÅRSRESULTAT		120 685	291 161	147 462	163 759
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		120 685	291 161		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 025 000	14 025 000
Tomt		2 475 000	2 475 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 500 000	16 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		76 717	17 917
Forskuddsbetalte kostnader		60 571	53 787
Driftskonto OBOS-banken		107 217	213 678
Sparekonto OBOS-banken		634 542	617 839
Innestående i andre banker		5 741	469
SUM OMLØPSMIDLER		884 787	903 690
SUM EIENDELER		17 384 787	17 403 690

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

Innskutt egenkapital 11 * 5 000	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	1 611 669	1 490 985
SUM EGENKAPITAL	1 666 669	1 545 985

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 947 356	9 056 000
Borettsinnskudd	15	6 704 000	6 704 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 651 356	15 760 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 043	11 852
Leverandørgjeld		4 949	6 406
Påløpte renter		45 931	79 447
Påløpte avdrag		8 839	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 762	97 706

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **17 384 787** **17 403 690**

Pantstillelse	16	17 954 000	17 954 000
Garantiansvar		0	

Ålesund, 04.03.2024
Styret i Borettslaget Victoria Nr. 28

Kenneth S. Verlo Jacobsen /s/

Renate Sophie Arnet /s/

Merete Austnes /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Felleskostnader	954 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	954 816

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 314.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	-4 300

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 722
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 988
Annet vedlikehold	-34 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 897

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 056
Vann- og avløpsavgift	-52 623
Renovasjonsavgift	-27 444
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-110 123

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-50 985
Snørydding	-2 250
Andre fremmede tjenester	-2 156
Andre kontorkostnader	-52
Bank- og kortgebyr	-3 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 123

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 126
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 703
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-137
SUM FINANSINTEKTER	17 692

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Nordea	-77 847
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-389 491
SUM FINANSKOSTNADER	-467 338

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Norge ASA

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,01 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-10 056 000	
Nedbetalt tidligere	1 000 000	
Nedbetalt i år	9 056 000	
		0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-9 056 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	108 644	
		-8 947 356

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 947 356**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-6 704 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 704 000

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 704 000
Pantelån	8 947 356
Påløpte avdrag	8 839
TOTALT	15 660 195

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 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 16.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

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>Jarl Idar Teige og Mathias Kjell Molvik 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. 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

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lisa Maaseide

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jens Andresen Aurdal



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.