



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 27.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 508 428	3 962 779
Sum inntekter		4 508 428	3 962 779
Kostnader			
Lønnskostnad		157 458	156 174
Annen driftskostnad		4 714 014	4 458 856
Sum kostnader		4 871 472	4 615 030
Driftsresultat		-363 044	-652 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 880	4 349
Sum finansinntekter		9 880	4 349
Annen finanskostnad		6 012	2 729
Sum finanskostnader		6 012	2 729
Netto finans		3 868	1 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 176	-650 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 176	-650 631
Årsresultat		-359 176	-650 631
Totalresultat		-359 176	-650 631
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 176	-650 631
Sum overføringer og disponeringer		-359 176	-650 631



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 848	652 910
Sum fordringer		745 433	732 714
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 918	2 235 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 918	2 235 657
Sum omløpsmidler		2 303 351	2 968 371
SUM EIENDELER		2 303 651	2 968 671

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 763 844	2 123 020
Sum opptjent egenkapital		1 763 844	2 123 020
Sum egenkapital		1 763 844	2 123 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		465 236	748 710
Skyldige offentlige avgifter		282	264
Annen kortsiktig gjeld		74 288	96 676
Sum kortsiktig gjeld		539 807	845 650
Sum gjeld		539 807	845 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 303 651	2 968 671



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 372119

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 993 034 126
EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 508 428	3 962 779
Sum inntekter		4 508 428	3 962 779
Kostnader			
Lønnskostnad		157 458	156 174
Annen driftskostnad		4 714 014	4 458 856
Sum kostnader		4 871 472	4 615 030
Driftsresultat		-363 044	-652 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 880	4 349
Sum finansinntekter		9 880	4 349
Annen finanskostnad		6 012	2 729
Sum finanskostnader		6 012	2 729
Netto finans		3 868	1 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 176	-650 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 176	-650 631
Årsresultat		-359 176	-650 631
Totalresultat		-359 176	-650 631
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 176	-650 631
Sum overføringer og disponeringer		-359 176	-650 631



Organisasjonsnr: 993 034 126
EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 848	652 910
Sum fordringer		745 433	732 714
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 918	2 235 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 918	2 235 657
Sum omløpsmidler		2 303 351	2 968 371
SUM EIENDELER		2 303 651	2 968 671
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 763 844	2 123 020



Sum opptjent egenkapital	1 763 844	2 123 020
Sum egenkapital	1 763 844	2 123 020
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	465 236	748 710
Skyldige offentlige avgifter	282	264
Annen kortsiktig gjeld	74 288	96 676
Sum kortsiktig gjeld	539 807	845 650
Sum gjeld	539 807	845 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 303 651	2 968 671



Organisasjonsnr: 993 034 126
EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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



Eierseksjonssameiet Victoriagården

**Ordinært årsmøte onsdag 19. april 2023 kl 18:00
Kunnskapssenteret i Sandvika konferanserom 222.**

Vedlagt følger den formelle innkallingen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Victoriagården.

Årets møte vil bli todelt:

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

Årsmøtet vil bli avsluttet senest kl 21:00.

Vi anmoder alle sameiere om å møte på dette årsmøtet, det begynner å bli en stund siden vi har hatt et fysisk møte i sameiet.

Sandvika 23.03.2023

For Eierseksjonssameiet Victoriagården

Einar Horn
Styreleder





Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Victoriagården

Velkommen til årsmøte, onsdag 19.april 2023 kl.18.00 i Kunnskapssenteret i Sandvika konferanserom 222.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Es Victoriagården det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Es Victoriagården
avholdes onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 i
Kunnskapssenteret i Sandvika konferanserom 222.

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 seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2022
 - B) Årets resultat foreslås dekket av egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Leie garasjeplass – innmeldt sak fra
Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité

Sandvika, 23.03.2023
Styret i Es Victoriagården

Einar Horn Arne Høstad Stig Henriksen Erling Skovli Hans Christian Steenstrup

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Linda Horn	Kinoveien 9 C
Marianne Grimsø	Kinoveien 9 B
Kirsten Svane	Kinoveien 9 C

Kontaktinformasjon

Styret

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

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Victoriagården

Sameiet består av 104 seksjoner, derav 99 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

7 39

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

Es Victoriagården har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.



Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter, derav et regnskapsmøte og et budsjettmøte.
- Styret har mottatt et betydelig antall e-post henvendelser som vi etter beste evne har forsøkt å besvare. Vi har også sendt ut et stort antall informasjonsskriv på VIBBO.
- I perioden har styret slutført arbeidet startet av det forrige styret med å kvalitetssikre fordelingen av felleskostnadene inklusive kostnadene knyttet til garasjeplassene. Vi har rettet opp tidligere feil noe som medfører en noe større innbetaling fra næringsseksjonene for sine garasjeplasser.
- Etter installeringen av elbil-ladning i garasjen har det vært en betydelig uenighet mellom styret og Andenæs/Sandvika Parkeringsselskap om dekning av kostnadene knyttet til etableringen av infrastrukturen til de parkeringsplassene Sandvika Parkeringsselskap eier. Styret mener at Sandvika Parkeringsselskap skal dekke drøyt kr 46000 for sine 15 plasser, de mener de skal dekke snaut kr 2000. Styret har derfor tatt ut forliksklage mot Sandvika Parkeringsselskap.
- Styret har nå iverksatt fakturering av vedlikeholdskostnader inklusive måking av kjøreveien opp fra Løkketangen til Kinoveien 3. Dette er hjemlet i en avtale fra 1980 tallet. De tre bedriftseiere som har bruksrett til denne veien i tillegg til ES Victoriagården har i alle år nektet å betale for kostnadene knyttet til snøsmelteanlegget med den begrunnelsen at de aldri har akseptert at et slikt anlegg blir installert. ES Victoriagården har derfor fram til sommeren 2021 selv dekket disse kostnadene. Imidlertid, med de energikostnadene vi nå har er det ikke lenger mulig for oss å gjøre dette. Anlegget ble derfor stengt av det forrige styret høsten 2021, noe dette styret viderefører. Vi rydder snøen på en mer tradisjonell måte. Samtlige bedriftseiere betaler nå sin andel av disse kostnadene iht. avtalen.
- De mest arbeidskrevende oppgavene har vært bytte av energimålere i både felles maskinrom og i alle leilighetene, administrasjon av bytte av brannvarslerer samt service med etterfølgende tredjeparts kontroll av gassanlegget. Det har også vært nødvendig å bytte styreskinner på et betydelig antall heisdører.
- I 2022 ble Telenors gamle koppernett for fasttelefoner lagt ned. Dette medførte at vi måtte bytte nødkommunikasjonen i alle våre heiser. I tillegg ble også det gamle G2 mobilnettet lagt ned. Dette medførte at vi måtte bytte kommunikasjonsenheten i alarmsystemet vårt.
- Det ble observert skjeggkre i en leilighet i hvert av to bygg. Styret fikk gjennomført nødvendige tiltak for bekjempelse av disse skadedyrene.
- Sameiet har mottatt to nabovarsler fra Bjerkåsgården som ønsker å plassere et nytt ventilasjonsanlegg på taket utenfor 9B og C. Vi har utarbeidet innsigelser mot disse planene. Innsigelsene ble sendt til Bærum Kommune. Vi ble 14/3/2023 informert om at kommunen har avvist våre innsigelser.
- Styret har administrert nøkkelbestilling og salg av portåpnere til sameierne samt oppdatert oppslag for ringeklokker etter hvert som nye seksjonseiere eller leieboere flytter inn.
- Sameiets fasader ble vasket i perioden uten noen problemer.
- Styret følger med på utbyggingen i Sandvika øst. Vi har regelmessig informert sameierne om forventet støyende arbeid.



- Styret har reforhandlet kontrakten for rengjøring av fellesarealene.
- Som dere sikkert har observert har vi redusert belysningen i garasjeanlegget for å spare litt på strømutfgiftene. Etter hvert som lageret av lyspærer og lysstoffrør blir brukt opp vil vi benytte strømsparende lyskilder.

Fremtidige planer:

- Styret vil se på behovet for bytte av armatur og elektrisk anlegg i garasjen. Vi må også vurdere om det er nødvendig å bytte lysarmatur i heisene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avklaringer om felleskostnadene som er omtalt i styrets arbeid.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak de høye energiprisene i 2022. Energi/fyring er i tillegg belastet med utgifter på ca kr. 195.000,- som skulle vært belastet regnskapene for 2020 og 2021.

Det har i tillegg vært høye drifts og vedlikeholdskostnader. Som nevnt i styrets arbeid har det vært nødvendig å bytte kommunikasjonsenheten i heisene og alarmsystemet fordi de gamle kommunikasjonsplattformene ble stengt ned. Det var ikke budsjettet for disse utgiftene. I tillegg var det høye vedlikeholdskostnader for heisene der slitasjedeler måtte byttes. I posten andre driftskostnader er det også overskridelser som primært skyldes kostnadene til fasadevask.

Finanskostnader er omtrent som budsjettet.

Resultat

Årets resultat er kr -359.176, - og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Etter at regnskapet ble sendt til revisor ble det oppdaget en utgiftspost på kr 65.231,- som er belastet sameiet. Dette er kostnader forbundet med utregningen av den enkelte sameiers andel av kostnadene knyttet til varmt forbruksvann, radiatorvann og forbruk av gass. Dette beløpet vil bli ført som en ekstraordinær inntekt i regnskapet for 2023. Alle sameiere vil bli fakturert for sin andel av disse kostnadene i oppgjøret for forbruk av varmt tappevann, radiatorvarme og gass i 2022.



Andre kommentarer

Regnskapet for 2022 viser samme trend som regnskapet for 2021, det synes å være et misforhold mellom resultatet til næringsdelen sammenlignet med boligdelen. Vi vil umiddelbart forsøke å komme til bunns i dette.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.763.546,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

GODTGJØRELSE TIL DET SITTENDE STYRET.

Styret foreslår kr. 150.000,- til intern fordeling.

FORSLAG TIL BEHANDLING

Forslag fra styret.

Det er ingen forslag fra styret.

Forslag fra sameiere

Det har kommet et forslag fra sameiere Elfrid og Andreas Wahl til behandling på årsmøtet. Forslaget lyder:

«Når det gjelder leie for garasjeplasser synes det urimelig at beboere som har to plasser etter hverandre skal betale full leie for begge plassene fordi den innerste garasjen utvilsomt er mindre verdt enn den som det kan kjøres inn og ut av uten hindringer. Innerste garasjeplass kan heller ikke leies ut. Det foreslås at leien for innerste garasje reduseres med kr 100,- per måned og at dette kompenseres ved å fordele inntektstapet på de øvrige fult brukbare plassene.»

Styrets vurdering er som følger:

- Sameierne har samme eierrettigheter til garasjeplassene som de har til sin leilighet. Det betales derfor ikke leie for garasjeplassene men bidrag til dekning av fellesutgiftene. Fellesutgiftene blir ikke påvirket av de forholdene som forslagstiller påpeker.
- Siden garasjeplassene ble kjøpt sammen med leilighetene er de ulempene som forslagsstiller påpeker et forhold som etter styrets oppfatning sameier var kjent med ved kjøpet og som det derfor burde vært gjenspeilet i kjøpesummen.

Styret anbefaler derfor at forslaget avvises.

Siden forslaget vil påvirke fordelingen av fellesutgiftene mellom samtlige sameiere vil det kreves positiv tilslutning av samtlige sameiere for å vedta dette forslaget.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Disse er øket i henhold til avgiftsøkningen vedtatt av kommunestyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 eller litt lavere kostnadsnivå som i 2022.

Vi har sett på driftskostnadene som i 2022 er preget av noen uventete kostnader. Vi tror at budsjettet vi har satt opp er realistisk basert på den prisstigningen vi forventet i oktober 2022. Vi ser imidlertid at prisstigningen kan bli noe høyere enn vi antok i oktober og vil følge nøye med på dette.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Victoriagården.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

Budsjetter viser et marginalt overskudd.

For nærmere detaljer vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Victoriagården

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Victoriagården.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 76B64-04L8W-C3FES-6Y2HZ-Y3XOU-1GEHN



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 07:08:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 76B64-04L8W-C3FES-6Y2HZ-Y3XOU-1GEHN

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 324 812	3 949 464	4 334 000	4 484 000
Ladeinntekter EL-bil		67 080	0	0	50 000
Andre inntekter	3	116 536	13 315	0	35 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 508 428	3 962 779	4 334 000	4 569 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 458	-36 174	-37 175	-20 175
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-20 489	-8 125	-8 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-155 860	-151 465	-156 000	-163 500
Konsulenthonorar	7	-100 607	-7 490	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-1 124 261	-1 306 918	-998 000	-915 000
Forsikringer		-330 156	-318 684	-335 800	-363 000
Kommunale avgifter	9	-750 703	-776 760	-827 000	-840 000
Ladekostnader EL-bil		-58 425	0	0	0
Energi/fyring	10	-1 260 089	-1 150 559	-840 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 462	-106 889	-111 000	-115 000
Andre driftskostnader	11	-803 961	-631 967	-597 000	-780 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 871 472	-4 615 030	-4 105 475	-4 533 175
DRIFTSRESULTAT		-363 044	-652 251	228 525	35 825
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 880	4 349	5 000	0
Finanskostnader	13	-6 012	-2 729	0	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 868	1 620	5 000	-4 000
ÅRSRESULTAT		-359 176	-650 631	233 525	31 825
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-359 176	-650 631		





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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/Kundefordringer		511 487	51
Kundefordringer		0	13 091
Forskuddsbetalte kostnader		29 421	37 867
Andre kortsiktige fordringer	15	68 678	28 795
Energiavregning	16	135 848	652 910
Driftskonto OBOS-banken		549 329	224 658
Sparekonto OBOS-banken		1 008 589	2 010 999
SUM OMLØPSMIDLER		2 303 352	2 968 371
SUM EIENDELER		2 303 652	2 968 671
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	1 763 844	2 123 020
SUM EGENKAPITAL		1 763 844	2 123 020
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 183	71 390
Leverandørgjeld		465 236	748 710
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	282	264
Annen kortsiktig gjeld	19	2 105	25 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		539 806	845 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 303 652	2 968 671
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 16.03.23.2023





Styret i Eierseksjonssameiet Victoriagården

Einar Horn

Erling Skovli

Hans C. Steenstrup

Stig Henriksen

Arne Høstad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 481 208
Seksjonert lokale	580 552
Felleskostnader, parkering	157 320
Bredbånd	105 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 324 812



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	40
Portåpner	4 800
Felleskostnader, parkering	60 720
Viderefakturert, snømåking og ladeboks	50 976
SUM ANDRE INNTEKTER	116 536

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 000
Påløpte feriepenger	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-19 458
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 458

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 489.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-100 607
SUM KONSULENTHONORAR	-100 607

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 212
Drift/vedlikehold VVS	-81 901
Drift/vedlikehold elektro	-70 527
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-419 282
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 607
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-275 873
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 609
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 124 261



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-328 230
Renovasjonsavgift	-422 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-750 703

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-527 148
Fjernvarme, felles 2020, avregnet i 2022	-12 452
Fjernvarme, felles 2021, avregnet i 2022	-183 607
Fjernvarme	-536 882
SUM ENERGI / FYRING	-1 260 089

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 555
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 769
Lyspærer og sikringer	-11 156
Vaktmestertjenester	-344 006
Renhold ved firmaer	-353 636
Snørydding	-14 550
Andre fremmede tjenester	-4 378
Trykksaker	-323
Andre kontorkostnader	-1 439
Porto	-665
Kontingenter	-9 900
Bank- og kortgebyr	-4 310
Velferdskostnader	-1 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-803 961

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 042
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	250
SUM FINANSINTEKTER	9 880

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Forlengelse av kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
Renter leverandørgjeld	-12
SUM FINANSKOSTNADER	-6 012

NOTE: 14

**AKSJER OG ANDELER**

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter EL-bil, desember	7 958
Felleskostnader, parkering, fakturert i 2023	60 720
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 678

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 289 180
Forskuddsinnbetalinger (a konto 2022 gass)	-86 900
SUM INNTEKTER	-1 376 080

KOSTNADER

Techem og Gass, årlig service	140 500
Gass	69 115
Fjernvarme	1 302 313
SUM KOSTNADER	1 511 928

SUM ENERGIAVREGNING 135 848

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

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

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

NOTE: 16**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

Ikke fordelt egenkapital fra tidligere år, t.o.m 2019	2 540 086
Akkumulert egenkapital andel bolig	-965 404
Akkumulert egenkapital andel næring	189 161
SUM EGENKAPITAL	1 763 844

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





NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -282

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -282

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge -2 000

Gebyr og fakturaomkostninger -105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 105





Innstilling fra Valgkomiteen – Årsmøtet 2023

Styreleder: Einar Horn - velges for 1 år.

Styremedlem: Erling Skovli (AVAs representant) - velges for 2 år.

Styremedlem: Stig Henriksen - velges for 2 år.

Styremedlemmene Hans Christian Steenstrup og Arne Høstad er ikke på valg.

Varamedlem: Hilde Glessing – velges for 1 år.

Varamedlem: Eli Aadde Marthinsen – velges for 1 år.

Valgkomite: alle for 1 år.

Per dags dato er det ingen kandidater til valgkomiteen.

Hilsen
Valgkomiteen

Linda Horn
Kirsten Svane
Marianne Grimsø

Sandvika 11.03.2023



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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





2915 Es Victoriagården

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.