



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 834 852 152
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VILLABYGG I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 097 731	2 092 312
Sum inntekter		2 097 731	2 092 312
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	125 510
Annen driftskostnad		1 301 367	1 325 384
Sum kostnader		1 415 467	1 450 894
Driftsresultat		682 264	641 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 208	12 561
Sum finansinntekter		19 208	12 561
Annen finanskostnad		504 144	317 195
Sum finanskostnader		504 144	317 195
Netto finans		-484 936	-304 634
Resultat før skattekostnad		197 328	336 783
Årsresultat		197 328	336 783
Totalresultat		197 328	336 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 328	336 783
Sum overføringer og disponeringer		197 328	336 783



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		2 128 593	2 128 593
Sum varige driftsmidler		2 128 593	2 128 593
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 128 593	2 128 593
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			28 250
Andre fordringer		72 859	65 876
Sum fordringer		72 859	94 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 073	588 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 073	588 131
Sum omløpsmidler		749 932	682 257
SUM EIENDELER		2 878 525	2 810 850

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		234 000	234 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 196 563	6 393 891
Sum opptjent egenkapital		-6 196 563	-6 393 891
Sum egenkapital		-5 962 563	-6 159 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 694 106	8 876 469
Sum annen langsiktig gjeld		8 694 106	8 876 469
Sum langsiktig gjeld		8 694 106	8 876 469
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 039	2 349
Leverandørgjeld		54 383	63 363
Annen kortsiktig gjeld		28 560	28 560
Sum kortsiktig gjeld		146 982	94 272
Sum gjeld		8 841 088	8 970 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 878 525	2 810 850



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359778

Enheten

Organisasjonsnummer: 834 852 152
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VILLABYGG I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 02.05.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 834 852 152
AS VILLABYGG I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 097 731	2 092 312
Sum inntekter		2 097 731	2 092 312
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	125 510
Annen driftskostnad		1 301 367	1 325 384
Sum kostnader		1 415 467	1 450 894
Driftsresultat		682 264	641 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 208	12 561
Sum finansinntekter		19 208	12 561
Annen finanskostnad		504 144	317 195
Sum finanskostnader		504 144	317 195
Netto finans		-484 936	-304 634
Resultat før skattekostnad		197 328	336 783
Årsresultat		197 328	336 783
Totalresultat		197 328	336 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 328	336 783
Sum overføringer og disponeringer		197 328	336 783



Organisasjonsnr: 834 852 152
AS VILLABYGG I

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			
Sum varige driftsmidler		2 128 593	2 128 593
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 128 593	2 128 593
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		72 859	28 250
Sum fordringer		72 859	65 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 073	588 131
Sum omløpsmidler		677 073	588 131
Sum omløpsmidler		749 932	682 257
SUM EIENDELER		2 878 525	2 810 850
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 196 563	6 393 891
Sum opptjent egenkapital	-6 196 563	-6 393 891
Sum egenkapital	-5 962 563	-6 159 891
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 694 106	8 876 469
Sum annen langsiktig gjeld	8 694 106	8 876 469
Sum langsiktig gjeld	8 694 106	8 876 469
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 039	2 349
Leverandørgjeld	54 383	63 363
Annen kortsiktig gjeld	28 560	28 560
Sum kortsiktig gjeld	146 982	94 272
Sum gjeld	8 841 088	8 970 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 878 525	2 810 850



Organisasjonsnr: 834 852 152
AS VILLABYGG I

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. 5360
Villabygg I AS



Velkommen til generalforsamling i Villabygg I AS

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

Dato for generalforsamlingen:

12. mars 2024 kl. 18:30, Kantina på Karlsrud skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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 Villabygg I AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Alexander Aalvik

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
Velges på møtet

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5360 Årsrapport 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Tone Repseth, Ingvild Tellmann, Karin Bøyum, Linda Buen og Sebastian Kvalnes

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Linda Buen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Arne Løsåmoen	Østerliveien 54 B
Styremedlem	Karin Bøyum	Østerliveien 52 A
Styremedlem	Erik Ruud	Østerliveien 52 B
Varamedlem	Per-Kristian Overvik	Østerliveien 54 B
Varamedlem	Tone Anita Repseth	Østerliveien 52 A

Valgkomiteen

Per Jørgen Ødegaard
Anne Høyer

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Villabygg I AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Villabygg I AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 834852152, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 160 96 97

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Per Arne Løsåmoen

Styremedlem: Karin Bøyum

Styremedlem: Erik Ruud

Varamedlem: Tone A. Repseth

Varamedlem: Per- Kristian Overvik

Styret har avholdt seks styremøter i 2023 og to styremøter i 2024.

Saker i løpet av året:

- Det har blitt gjennomført 2 dugnad med godt oppmøte fra beboerne.
- Det har blitt inngått avtale med BN Rent og Grønt A/S på levering av plenklipping og snømåking. De har levert etter avtale.
- Behandlet henvendelser fra beboere.
- Opparbeidet sykkelparkering utenfor 52b ble utført i 2023.
- Klipping og fjerning av grener på trær mot Østerliveien.
- Behandlet og fulgt opp henvendelser fra beboere i forbindelse med vannlekkasje i kjeller i forbindelse med store nedbørsmengder.

Styret har vært i kontakt vedrørende vurdering av lånerente, men dette ble ikke innvilget pt.

Styret har i 2023 ikke sett det nødvendig å heve husleien, men det nye styret må eventuelt forta en vurdering av dette dersom renten og strøm stiger ytterligere.

Planer og forslag til styret i neste periode

Det foreslås ingen større prosjekter i borettslaget, men blick på vindskier og kontroll av disse må prioriteres når våren kommer. Det må i tillegg fortas bytte av brannslukningsapparater i 2024.

Oslo, februar 2024.

Per Arne Løsåmoen

Styreleder

Villabygg 1 AS



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Vesentlig avvik

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 602 950.



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 Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Villabygg I AS.

Lån

Villabygg I AS har lån i OBOS banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Disse er holdt uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS VILLABYGG I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS VILLABYGG I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 selskapet 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 selskapets 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. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BT-3WK-XSA3U-68N1W-MM2BT-HZOHJ-Q84H4



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-26 20:42:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BT3WK-XSA3U-68N1W-NM2BT-HZOHJ-Q84H4

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>

12 av 22

5360 Årsrapport 1.pdf



AS VILLABYGG I
ORG.NR. 834 852 152, KUNDENR. 5360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 055 840	2 055 840	2 056 000	2 056 000
Ladeinntekter EL-bil		37 841	0	0	0
Andre inntekter	3	4 050	36 472	45 000	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 097 731	2 092 312	2 101 000	2 101 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-15 510	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-110 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 928	-7 268	-8 800	-9 200
Forretningsførerhonorar		-100 118	-96 253	-100 600	-107 000
Konsulenthonorar	7	-10 654	-16 624	-19 000	-19 500
Drift og vedlikehold	8	-113 712	-54 247	-417 000	-117 000
Forsikringer		-108 720	-94 028	-105 000	-115 000
Festeavgift		-125 982	-125 982	-131 100	-131 100
Kommunale avgifter	9	-329 459	-276 348	-325 000	-385 680
Energi/fyring		-117 196	-276 128	-250 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 562	-219 604	-228 000	-267 000
Andre driftskostnader	10	-128 036	-158 902	-213 600	-126 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 415 467	-1 450 894	-1 912 200	-1 477 180
DRIFTSRESULTAT		682 264	641 417	188 800	623 820
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 208	12 561	0	0
Finanskostnader	12	-504 144	-317 195	0	-562 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-484 936	-304 634	0	-562 000
ÅRSRESULTAT		197 328	336 783	188 800	61 820
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		197 328	336 783		

AS VILLABYGG I
ORG.NR. 834 852 152, KUNDENR. 5360

BALANSE

	Note	2023	2022
Vedlegg 1	13 av 22		5360 Årsrapport 1.pdf

**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	13	2 128 593	2 128 593
SUM ANLEGGSMIDLER		2 128 593	2 128 593

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		54	0
Kundefordringer		0	28 250
Forskuddsbetalte kostnader		66 306	65 876
Andre kortsiktige fordringer	14	6 499	0
Driftskonto OBOS-banken		441 577	358 834
Sparekonto OBOS-banken		235 496	229 297
SUM OMLØPSMIDLER		749 932	682 257

SUM EIENDELER		2 878 525	2 810 850
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Aksjekapital	15	234 000	234 000
Udekket tap	16	-6 196 563	-6 393 891
SUM EGENKAPITAL		-5 962 563	-6 159 891

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 694 106	8 876 469
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 694 106	8 876 469

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 560	28 560
Leverandørgjeld		54 383	63 363
Påløpte renter		49 656	2 349
Påløpte avdrag		14 383	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 982	94 272

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 878 525	2 810 850
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	9 851 000	9 851 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2024
Styret i AS Villabygg I



Per Arne Løsåmoen/S/

Karin Bøyum/S/

Erik Ruud/S/

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 052 000
Garasjeleie	3 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 055 840

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	2 700
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNETEKTER	4 050

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 080, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 928.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 654

SUM KONSULENTHONORAR -10 654

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -35 227

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -76 492

Kostnader dugnader -1 993

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -113 712

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -227 396

Feieavgift -1 913

Renovasjonsavgift -100 151

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -329 459

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -23 623

Skadedyrarbeid/soppkontroll -15 683

Driftsmateriell -4 564

Renhold ved firmaer -54 993

Snørydding -17 875

Andre fremmede tjenester -787

Trykksaker -9

Andre kostnader tillitsvalgte -7 080

Andre kontorkostnader -155

Porto -80



Bank- og kortgebyr	-2 930
Velferdskostnader	-257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 036

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 199
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	128
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 633
SUM FINANSINNTEKTER	19 208

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-451 090
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 054
SUM FINANSKOSTNADER	-504 144

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	2 849 455
Avskrevet tidligere år	-1 672 567
Tilgang 1986	1 012 452
Avskrevet tidligere år	-60 747
SUM BYGNINGER	2 128 593

Gnr.159/bnr.96 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 60 år fra 1950.

Denne kontrakten er forlenget til "evig tid" i henhold til tomtefesteloven § 33.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Betalingskrav til garasjeeierne	6 499
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 499

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 234 000 fordelt på 468 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Aksjonærene eier 13 aksjer hver.

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-7 911 545
Nedbetalt tidligere	75 600
Nedbetalt i år	160 861
	-7 675 084

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	85 476
Nedbetalt i år	21 502
	-893 022

Sikkerhet for aksjonærenes
andelsobligasjoner, opprinnelig

-126 000
-126 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 694 106**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 694 106
Påløpte avdrag	14 383
TOTALT	8 708 489

Bygninger	2 128 593
TOTALT	2 128 593



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80460449. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2010 Renovering av avløpsrør

Utført febr 2010. Entreprenør: Proline. Kontraktssum kr 1 242 750,-. Bunnledninger tas i løpet av 5 års periode.

(Vinter/vår 2010: Vedtatt oppgradering av rør ihht ekstraordinær gen.forsamling 16/11-09. Oppstart uke 4 - ferdig uke 10 i 2010

Valg av entreprenør: Proline. Kontraktssum: Kr 1 242 750,-.)

2009 - 2009 Maling av trappeoppganger
2007 - 2008 utbedret råte fra balkonger

Lekkasjeproblemer på balkonger er avdekt og utbedret (ref.i følge årsberetning for 2007) kostnad ca kr 450.000,-

2004 - 2004 Nye tavler og sikringsskap
2003 - 2003 Verandaer malt



2021 - 2021 Utskifting av ytterdører og utelamper (Noractor, Aker Lås, Arkel Oslo, Data Call)
2021 - 2021 Ny industrivaskemaskin i ØV 46
2020 - 2021 Gangsti over ØV50's område
2019 - 2020 Infrastruktur og tilrettelegging av el-bil ladning.
2019 - 2019 Styrket strømkapasiteten inn i alle blokkene.
2019 - 2019 Oppgradert GETs (nå: Telia) bredbåndsnett.
2019 - 2020 Reklamasjonsarbeid på balkongdekker.
2018 - 2019 Nye tak over balkongene i øverste etasje.
2016 - 2016 Rehabilitering av balkongdekker og utskiftning av vinduer.
2016 - 2016 Rehabilitering av vestvegg
2016 - 2016 Varmekabler i takrenner
2015 - 2015 Nye branndører i kjeller
2014 - 2014 Innstallering av calling-anlegg med video.
2010 - 2010 Renovering av rør.
2009 - 2009 Maling av trappeoppganger
2007 - 2008 Utbedret råte fra balkonger
2004 - 2004 Nye tavler og sikringsskap
2003 - 2003 Verandaer malt



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 5360 Selskapsnavn: Villabygg I AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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