



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 092 312	2 018 282
Sum inntekter		2 092 312	2 018 282
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		1 325 384	1 656 203
Sum kostnader		1 450 894	1 770 303
Driftsresultat		641 417	247 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 561	11 366
Sum finansinntekter		12 561	11 366
Annen finanskostnad		317 195	228 053
Sum finanskostnader		317 195	228 053
Netto finans		-304 634	-216 687
Ordinært resultat før skattekostnad		336 783	31 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 783	31 292
Årsresultat		336 783	31 292
Totalresultat		336 783	31 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 783	31 292
Sum overføringer og disponeringer		336 783	31 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		65 876	56 667
Sum fordringer		94 126	56 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		588 131	533 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 131	533 157
Sum omløpsmidler		682 257	589 824
SUM EIENDELER		2 810 850	2 718 417

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		234 000	234 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 393 891	6 730 674
Sum opptjent egenkapital		-6 393 891	-6 730 674
Sum egenkapital		-6 159 891	-6 496 674
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 876 469	9 117 475
Sum annen langsiktig gjeld		8 876 469	9 117 475
Sum langsiktig gjeld		8 876 469	9 117 475
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 349	1 306
Leverandørgjeld		63 363	72 540
Annen kortsiktig gjeld		28 560	23 770
Sum kortsiktig gjeld		94 272	97 616
Sum gjeld		8 970 741	9 215 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 810 850	2 718 417



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 493586

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 092 312	2 018 282
Sum inntekter		2 092 312	2 018 282
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		1 325 384	1 656 203
Sum kostnader		1 450 894	1 770 303
Driftsresultat		641 417	247 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 561	11 366
Sum finansinntekter		12 561	11 366
Annen finanskostnad		317 195	228 053
Sum finanskostnader		317 195	228 053
Netto finans		-304 634	-216 687
Ordinært resultat før skattekostnad		336 783	31 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 783	31 292
Årsresultat		336 783	31 292
Totalresultat		336 783	31 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 783	31 292
Sum overføringer og disponeringer		336 783	31 292



Organisasjonsnr: 834 852 152
AS VILLABYGG I

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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		28 250	
Andre fordringer		65 876	56 667
Sum fordringer		94 126	56 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 131	533 157
Sum omløpsmidler		682 257	589 824
SUM EIENDELER		2 810 850	2 718 417
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		234 000	234 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 393 891	6 730 674
Sum opptjent egenkapital	-6 393 891	-6 730 674
Sum egenkapital	-6 159 891	-6 496 674
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 876 469	9 117 475
Sum annen langsiktig gjeld	8 876 469	9 117 475
Sum langsiktig gjeld	8 876 469	9 117 475
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 349	1 306
Leverandørgjeld	63 363	72 540
Annen kortsiktig gjeld	28 560	23 770
Sum kortsiktig gjeld	94 272	97 616
Sum gjeld	8 970 741	9 215 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 810 850	2 718 417



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 2023

Villabygg I AS

14. mars 2023

Selskapsnummer: 5360





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:

14. mars 2023 kl. 18:00, Karlsrud skole- Kantina. Cecilie Thoresensvei 8. .

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag til generalforsamlingen - Sykkelskur
8. Innkommet forslag til generalforsamlingen- Kirsebætre utenfor 46a
9. Innkommet forslag til generalforsamlingen - Vaktmestertjeneste
10. Dugnad
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Alexander Aalvik i Obos er foreslått

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

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 til styrerommet.no (3).pdf

Sak 6

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 7

Innkomet forslag til generalforsamlingen - Sykkelskur

Forslag fremmet av:

Kathrin Hagås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til tidligere henvendelse til styret i juni 2022 med vedlagte bilder og dokumentasjon i forbindelse med behov for sykkelskur. Forslaget går ut på å gjøre om de gamle tørkebåsene utenfor henholdsvis 46 og 52/54 – dette krever ikke søknad til Plan og Bygg så lenge de lovlige kvadratmeterne for «småbygg» overholdes og det er støtte å få fra det offentlige som oppfordrer borettslagene til å søke om dette.

Styrets innstilling

På grunn av kostnader kan det ikke prioriteres å bygge/ sette opp sykkelskur.

Forslag til vedtak

Forslaget tiltres ikke.

Sak 8

Innkomet forslag til generalforsamlingen- Kirsebærtre utenfor 46a

Forslag fremmet av:

Kathrin Hagås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 2. Kirsebærtre utenfor 46a

Ber igjen om at treet utenfor 46a blir kuttet i høyden. Det rager over alle de andre trærne, langt over taket på bygget over veien og tar vekk solen flere timer. Motargument



tidligere har vært at de ikke tåler å bli kuttet i høyden. Dette finner jeg merkelig siden dette blir gjort over veien og flere andre steder uten at trærne blir ødelagt.

Styrets innstilling

Kirsebærtre utenfor 46a

Det vil være behov for vedlikehold og beskjæring av trær i borettslaget. Det bes om at styret får fullmakt til å bestille beskjæring av kirsebærtrærne uten at dette må godkjennes av Generalforsamlinger.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bestille beskjæring av kirsebærtrærne uten at dette må godkjennes av Generalforsamlinger

Sak 9

Innkomet forslag til generalforsamlingen - Vaktmestertjeneste

Forslag fremmet av:

Kathrin Hagås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaktmestertjenester

Kan det være en ide å vurdere og bytte ut beløpene som betales for snømåling og gressklipping til å betale for å ha vaktmester i borettslaget? Eventuelt om borettslaget kunne knytte til seg en person som beboerne kan kontakte og selv betale for diverse små tjenester? (Eksempel spa frem innesnødde biler, skifte lyspærer hjemme el også i oppgangen etc). Det er alltid en del forefallende, og mange av oss har ikke lenger samme helse som tidligere.

Styrets innstilling

Dette er ikke gjennomførbart i vårt borettslag grunnet størrelse og de kostnader dette vil medføre.

Forslag til vedtak

Forslaget tiltres ikke



Sak 10

Dugnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnad vår og høst Forslagsstiller: Dagens styre Styrets innstilling: Det vurderes å være behov for en større dugnad på våren og en opprydding på høsten. Dette for å få vekk avfall som ligger på eiendommen og rydde inn utemøbler. Forslag til vedtak: Dugnad vår og høst

Styrets innstilling

Det gjennomføres en ordinær dugnad på vårparten, i tillegg gjennomføres det en enkel dugnad på høsten for opprydding før vinteren.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres en ordinær dugnad på vårparten, i tillegg gjennomføres det en enkel dugnad på høsten for opprydding før vinteren.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Informasjon delt ut til beboere:

På årsmøtet i 2022 ble det ikke valgt en valgkomité. Årsmøte i 2023 må velge en valgkomité for neste periode.

Styret stiller sine plasser til disposisjon.

Vi oppfordrer til at de av dere som kan tenke seg å gjøre en innsats for fellesskapet i Villabygg I AS sender inn sitt eget kandidatur eller kommer med forslag på andre kandidater.

NB: Dersom du foreslår andre enn deg selv, må vedkommende være forespurt og ha takket ja.

Det har pr 23. februar ikke kommet forslag på kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Arne Løsåmoen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Ruud
- Karin Bøyum

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per- Kristian Overvik
- Tone Anita Repseth

Sak 12

Valg av valgkomite

Innstilling

Velges på møte

Roller og kandidater

Valg av 1 leder i valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder i valgkomite:

- Kandidat velges på møtet Velges på møtet

Valg av 1 medlem i valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomite:

- Kandidat Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter. I tillegg er det foretatt befaringer i forbindelse med ny vaktmestertjeneste og tilstandsrapport på takene.

Saker i løpet av året:

- Det har blitt gjennomført 1 dugnad med godt oppmøte fra beboerne.
- Avtale på vaktmestertjenester med Oslo Kollega AS er sagt opp fra leverandøren grunnet omorganisering av virksomheten. Ny avtale er inngått med Vaktmesterkompaniet med virkning fra 1. september 2022. Styret er imidlertid ikke fornøyd med tjenesten som Vaktmesterkompaniet har levert i løpet av vinteren, og det jobbes med å inngå ny avtale med BN Rent og Grønt A/S.
- Reparasjon og bytting av trafo i callinganlegg i 52 a etter strømbrudd.
- Takrennene var relativt tette, disse er nå rensset med godt resultat.
- Det er utført kontroll av tak og besiktigelse av loft. Taket er besiktet med drone. Taket er tett, og det er ikke tegn til lekkasje. Det kommer frem i rapporten at taket har overstått levetiden, og det må påberegnes byttet i løpet av noen år. Det gir ingen effekt å vaske taket, styret valgte derfor å ikke bruke penger på dette i inneværende periode.
- Service på vaskemaskin er gjennomført.
- Styret valgte å bestille inn en kontainer på høsten slik at det var mulig å kaste oppsamlet søppel. I den forbindelse ble det oppfordret til at de som hadde anledning ble med å rydde opp på fellesområde før vinteren, samt sette inn utemøbler mm.
- Det er utviklet et enkelt system for beregning av forbruk knyttet til el-bil ladere, samt fulgt opp med krav om strømstøtte.
- Behandlet henvendelser fra beboere.

Planer og forslag til styret i neste periode

Det foreslås ingen større prosjekter i borettslaget i neste periode ut over ordinær drift og vedlikehold som er nødvendig.

Opparbeidelse av sykkelparkering utenfor 52b videreføres på dugnaden i 2023.

Fremtidige planer:

Det foreslås ingen større prosjekter i borettslaget i neste periode ut over ordinær drift og vedlikehold som er nødvendig.

Opparbeidelse av sykkelparkering utenfor 52b videreføres på dugnaden i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Aksjeselskapet 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring

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

Lån

Villabygg I AS har lån i OBOS. 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Villabygg I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Villabygg I.

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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FN0IH-IVBUM-CZEX6-FE8GH-OFCLZ-YFBST



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 055 840	1 974 192	2 056 000	2 056 000
Ladeinntekter EL-bil		0	14 053	0	0
Andre inntekter	3	36 472	30 037	0	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 092 312	2 018 282	2 056 000	2 101 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 268	-8 351	-8 500	-8 800
Forretningsførerhonorar		-96 253	-93 538	-95 800	-100 600
Konsulenthonorar	7	-16 624	-35 798	-12 000	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-54 247	-484 329	-530 000	-417 000
Forsikringer		-94 028	-84 935	-88 000	-105 000
Festeavgift		-125 982	-104 446	-131 100	-131 100
Kommunale avgifter	9	-276 348	-268 736	-284 500	-325 000
Energi/fyring		-276 128	-203 119	-157 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 604	-203 075	-210 000	-228 000
Andre driftskostnader	10	-158 902	-169 876	-173 300	-213 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 450 894	-1 770 303	-1 804 300	-1 912 200
DRIFTSRESULTAT		641 417	247 979	251 700	188 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 561	11 366	0	0
Finanskostnader	12	-317 195	-228 053	-236 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-304 634	-216 687	-236 000	0
ÅRSRESULTAT		336 783	31 292	15 700	188 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		336 783	31 292		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
Vedlegg 1	15 av 23		
		5360 Årsrapport til styrevernet.no (3).pdf	

**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

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

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		28 250	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 876	56 667
Driftskonto OBOS-banken		358 834	305 764
Sparekonto OBOS-banken		229 297	227 393
SUM OMLØPSMIDLER		682 257	589 824

SUM EIENDELER		2 810 850	2 718 417
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Aksjekapital	14	234 000	234 000
Udekket tap	15	-6 393 891	-6 730 674
SUM EGENKAPITAL		-6 159 891	-6 496 674

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 876 469	9 117 475
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 876 469	9 117 475

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 560	23 770
Leverandørgjeld		63 363	72 540
Påløpte renter		2 349	1 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 272	97 616

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 810 850	2 718 417
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	9 851 000	9 851 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023
Styret i AS Villabygg I

Per Arne Løsåmoen\

Karin Bøyum\

Erik Ruud\

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering elbil-kostnader 1. halvår 2022	16 850
Viderefakturering elbil-lading periode 01.07.21 - 31.12.21	16 783
Fakturagebyrer	1 219
Nøkler	1 620
SUM ANDRE INNETEKTER	36 472

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 2021/2022, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster (kr 1 501,40) og bevertning (kr 2 700) for kr 4 201, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 268.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 624
Andre konsulent honorarer	-2 000
SUM KONSULENTHONORAR	-16 624

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 515
Drift/vedlikehold elektro	-6 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 346
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 406
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-54 247

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 513
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-88 629
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 348

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 132
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 118
Verktøy og redskaper	-1 620
Vaktmestertjenester	-202
Renhold ved firmaer	-54 453
Snørydding	-64 154
Andre fremmede tjenester	-786



Trykksaker	-917
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 201
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-780
Bank- og kortgebyr	-2 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 902

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 904
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 027
SUM FINANSINTEKTER	12 561

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-283 527
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 668
SUM FINANSKOSTNADER	-317 195

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	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 tomtfesteloven § 33.

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

NOTE: 14**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: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-7 911 545
Opprinnelig økning i 2018	-808 595
Nedbetalt tidligere	670 919
Nedbetalt i år	213 276
	-7 835 945

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	57 746
Nedbetalt i år	27 730
	-914 524

Sikkerhet for aksjonærenes

andelsobligasjoner, opprinnelig	-126 000
	-126 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 876 469****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 876 469
TOTALT	8 876 469

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

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

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 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

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: _____

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.