



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 010 050
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Marianne Storkås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		307 152	279 240
Sum inntekter		307 152	279 240
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	0
Annen driftskostnad		182 665	169 577
Sum kostnader		228 673	205 506
Driftsresultat		78 479	73 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 089	3 051
Sum finansinntekter		13 089	3 051
Annen rentekostnad		61 192	36 635
Sum finanskostnader		61 192	36 635
Netto finans		-47 054	-32 570
Ordinært resultat før skattekostnad		70 679	76 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 679	76 079
Årsresultat		31 426	41 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 426	41 164
Sum overføringer og disponeringer		31 426	41 164



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	634 583	634 583
Sum varige driftsmidler		634 583	634 583
Sum anleggsmidler		634 583	634 583
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		13 833	11 623
Sum fordringer		13 833	11 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		517 613	519 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		517 613	519 080
Sum omløpsmidler		531 446	530 703
SUM EIENDELER		1 166 029	1 165 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 197	-13 229
Sum opptjent egenkapital		18 197	-13 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		18 797	-12 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 111 867	1 144 560
Øvrig langsiktig gjeld	2	8 850	8 850
Sum annen langsiktig gjeld		1 120 717	1 153 410
Sum langsiktig gjeld		1 120 717	1 153 410
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 555	24 505
Skyldige offentlige avgifter		1 960	0
Sum kortsiktig gjeld		26 515	24 505
Sum gjeld		1 147 232	1 177 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 166 029	1 165 286
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 120 717	1 153 410



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389882

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 010 050
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Marianne Storkås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 947 010 050
Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		307 152	279 240
Sum inntekter		307 152	279 240
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	0
Annen driftskostnad		182 665	169 577
Sum kostnader		228 673	205 506
Driftsresultat		78 479	73 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 089	3 051
Sum finansinntekter		13 089	3 051
Annen rentekostnad		61 192	36 635
Sum finanskostnader		61 192	36 635
Netto finans		-47 054	-32 570
Ordinært resultat før skattekostnad			
		70 679	76 079
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		70 679	76 079
Årsresultat		31 426	41 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 426	41 164
Sum overføringer og disponeringer		31 426	41 164



Organisasjonsnr: 947 010 050
Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

1,3

634 583

634 583

Sum varige driftsmidler

634 583

634 583

Sum anleggsmidler

634 583

634 583

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

13 833

11 623

Sum fordringer

13 833

11 623

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

517 613

519 080

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

517 613

519 080

Sum omløpsmidler

531 446

530 703

SUM EIENDELER

1 166 029

1 165 286

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

600

600

Sum innskutt egenkapital

600

600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

18 197

-13 229

Sum opptjent egenkapital

18 197

-13 229

Sum egenkapital

18 797

-12 629

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

4

1 111 867

1 144 560



Øvrig langsiktig gjeld	2	8 850	8 850
Sum annen langsiktig gjeld		1 120 717	1 153 410
Sum langsiktig gjeld		1 120 717	1 153 410
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 555	24 505
Skyldige offentlige avgifter		1 960	0
Sum kortsiktig gjeld		26 515	24 505
Sum gjeld		1 147 232	1 177 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 166 029	1 165 286
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 120 717	1 153 410



Organisasjonsnr: 947 010 050
Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Til generalforsamlingen i Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 2. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-02 14:10

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



RESULTATREGNSKAP 2023 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		307 152	279 240	307 152	307 152
SUM INNETEKTER		307 152	279 240	307 152	307 152
KOSTNADER					
Styrehonorar		5 000	0	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift		705	0	705	705
Strøm		7 364	7 156	7 600	8 000
Vedlikehold bygg		47 450	59 374	77 600	80 000
Vedlikehold VVS		6 483	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		7 750	0	10 000	12 750
Vedlikehold utvendig anlegg		0	1 048	60 000	45 000
Revisjonshonorar	0	7 000	7 000	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		23 466	19 716	23 468	27 218
Andre konsulenttjenester		4 375	0	0	0
Årsavgift TV		35 928	35 928	38 300	38 400
Kontingent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800	1 800
Forsikringer		11 854	10 132	12 200	14 470
Kommunale avgifter		64 131	59 328	64 000	72 575
Andre driftskostnader		5 367	4 023	6 000	6 000
SUM KOSTNADER		228 673	205 506	319 173	324 418
DRIFTSRESULTAT		78 479	73 734	-12 021	-17 266
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		13 089	3 051	100	9 000
Rentekostnader		61 192	36 635	58 100	70 700
Utbytte Gjensidige		1 049	1 014	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-47 054	-32 570	-58 000	-61 700
ÅRSRESULTAT		31 426	41 164	-70 021	-78 966
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		31 426	41 164	-70 021	-78 966
SUM OVERFØRINGER		31 426	41 164	-70 021	-78 966

7 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag



BALANSE 2023 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	451 525	451 525
Bygninger	3	183 058	183 058
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		634 583	634 583
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		13 833	11 623
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		515 378	518 100
Skattetrekk		2 235	980
SUM OMLØPSMIDLER		531 446	530 703
SUM EIENDELER		1 166 029	1 165 286

7 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag



BALANSE 2023 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		600	600
Annen egenkapital		-13 229	-13 229
Årets resultat		31 426	0
SUM EGENKAPITAL		18 797	-12 629
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	1 111 867	1 144 560
Borettsinnskudd	2	8 850	8 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 120 717	1 153 410
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 555	24 505
Offentlige avgifter		1 960	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 515	24 505
SUM GJELD		1 147 232	1 177 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 166 029	1 165 286
Pantestillelser		1 120 717	1 153 410

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Marianne Storkås
Styreleder

Arne Hermansen
Styremedlem

Petter Mønnich
Styremedlem

7 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	506 198	505 173
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	31 426	41 164
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-32 693	-40 139
B. Årets endring disponible midler	-1 267	1 025
C. Disponible midler UB	504 931	506 198

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2023	2022
1102 TOMT	451 525	451 525
Sum	451 525	451 525

Tomten er kjøpt i 2018 for kr. 451 525.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	8 850	8 850
Sum	-8 850	-8 850

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1957	183 058
Bokført verdi pr. 31.12	183 058

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188243532	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188199495
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	6.10 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	440 000	1 020 000
Lånesaldo 01.01:	378 995	765 565
Avdrag i perioden:	10 450	22 243
Lånesaldo 31.12:	368 545	743 322

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188199495	2	127 632	255 264
	2	123 218	246 436
	2	120 810	241 620

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188243532	2	63 281	126 562
	2	61 093	122 186
	2	59 899	119 798

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Viggo Hansteens Alle 1 Borettslag

Styreleder	Marianne Storkås (sign.)	02.02.2024
Styremedlem	Arne Hermansen (sign.)	02.02.2024
Styremedlem	Petter Mønnich (sign.)	02.02.2024