



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		954 816	868 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>954 816</b>	<b>868 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 539
Annen driftskostnad		285 131	307 309
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 669</b>	<b>327 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>649 147</b>	<b>540 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 295	9 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 295</b>	<b>9 264</b>
Annen finanskostnad		219 371	265 953
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 371</b>	<b>265 953</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-217 076</b>	<b>-256 689</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 071	283 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 500 000	16 500 000
Sum varige driftsmidler		16 500 000	16 500 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 500 000	16 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		75 502	16 170
Sum fordringer		75 502	16 170
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 493 174	1 117 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 493 174	1 117 959
Sum omløpsmidler		1 568 676	1 134 129
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 068 676</b>	<b>17 634 129</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 199 824	767 753
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 199 824</b>	<b>767 753</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 254 824</b>	<b>822 753</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 056 000	10 056 000
Øvrig langsiktig gjeld		6 704 000	6 704 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 760 000</b>	<b>16 760 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 760 000</b>	<b>16 760 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 905	35 696
Leverandørgjeld		5 068	4 360
Annen kortsiktig gjeld		6 879	11 320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 853</b>	<b>51 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 813 853</b>	<b>16 811 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 068 676</b>	<b>17 634 129</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778984

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 991 828 737  
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		954 816	868 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>954 816</b>	<b>868 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 539
Annen driftskostnad		285 131	307 309
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 669</b>	<b>327 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>649 147</b>	<b>540 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 295	9 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 295</b>	<b>9 264</b>
Annen finanskostnad		219 371	265 953
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 371</b>	<b>265 953</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-217 076</b>	<b>-256 689</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		432 071	283 484
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		432 071	283 484
<b>Årsresultat</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 071	283 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>



Organisasjonsnr: 991 828 737  
BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 500 000	16 500 000
Sum varige driftsmidler		16 500 000	16 500 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		16 500 000	16 500 000
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		75 502	16 170
Sum fordringer		75 502	16 170

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 493 174	1 117 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 493 174	1 117 959

Sum omløpsmidler		1 568 676	1 134 129
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 068 676</b>	<b>17 634 129</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 199 824	767 753



Sum opptjent egenkapital	1 199 824	767 753
Sum egenkapital	1 254 824	822 753
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 056 000	10 056 000
Øvrig langsiktig gjeld	6 704 000	6 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 760 000	16 760 000
Sum langsiktig gjeld	16 760 000	16 760 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 905	35 696
Leverandørgjeld	5 068	4 360
Annen kortsiktig gjeld	6 879	11 320
Sum kortsiktig gjeld	53 853	51 377
Sum gjeld	16 813 853	16 811 377
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 068 676</b>	<b>17 634 129</b>



Organisasjonsnr: 991 828 737  
BORETTLAGET VICTORIA NR. 28

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Borettslaget Victoria Nr. 28

Digitalt årsmøte avholdes 20. juni - 24. juni 2022

Selskapsnummer: 6617





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Victoria Nr. 28

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6617>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Victoria Nr. 28**



Sak 1

## **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 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**

Silje Johannessen Øverland og Jens Andresen Aurdal er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6617 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000,-

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Sverre Verlo Jacobsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Merete Austnes
- Renate Arnet Myskja

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- William Dyrøy



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jarl Idar Teige	Storgt. 28
Styremedlem	Merete Austnes	Ullavegen 48
Styremedlem	Kenneth Sverre Verlo Jacobsen	Storgata 28
Varamedlem	William Dyrøy	Storgt. 28

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Victoria Nr. 28

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Borettslaget Victoria Nr. 28 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991828737, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Storgata 28

Gårds- og bruksnummer:  
201 675

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Victoria Nr. 28 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 954 816,-.  
Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 305 669,-.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 432 071,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 514 823,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon er justert opp med 5% fra årets forbruk. Eiendomsskatten er justert opp 3%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 545,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Victoria Nr. 28.

### Lån

Borettslaget Victoria Nr. 28 har lån i Nordea.

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,43 %. Løpetiden er 29 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp 1,5% fra 01.07.2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Victoria nr. 28

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Victoria nr. 28 som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 11. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 082 753</b>	<b>799 269</b>	<b>1 082 753</b>	<b>1 514 824</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	432 071	283 484	372 362	375 862
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>432 071</b>	<b>283 484</b>	<b>372 362</b>	<b>375 862</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 514 823</b>	<b>1 082 752</b>	<b>1 455 115</b>	<b>1 890 686</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 568 676	1 134 129		
Kortsiktig gjeld	-53 853	-51 377		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 514 823</b>	<b>1 082 752</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	954 816	868 020	955 000	955 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>954 816</b>	<b>868 020</b>	<b>955 000</b>	<b>955 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 001	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-6 261	-5 693	-5 900	-6 500
Forretningsførerhonorar		-52 318	-51 295	-52 400	-53 400
Konsulenthonorar	6	-5 835	-7 328	0	0
Drift og vedlikehold	7	-33 070	-29 556	-105 000	-100 000
Forsikringer		-42 575	-37 867	-32 300	-44 200
Kommunale avgifter	8	-87 782	-118 826	-108 000	-92 000
Energi/fyring		-5 336	-4 846	-6 500	-6 500
Andre driftskostnader	9	-51 955	-51 899	-51 500	-52 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-305 669</b>	<b>-327 848</b>	<b>-382 138</b>	<b>-375 638</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>649 147</b>	<b>540 172</b>	<b>572 862</b>	<b>579 362</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 295	9 264	1 500	1 500
Finanskostnader	11	-219 371	-265 953	-202 000	-205 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-217 076</b>	<b>-256 689</b>	<b>-200 500</b>	<b>-203 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>432 071</b>	<b>283 484</b>	<b>372 362</b>	<b>375 862</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		432 071	283 484		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 025 000	14 025 000
Tomt	12	2 475 000	2 475 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		27 382	16 170
Forskuddsbetalte kostnader		48 120	0
Driftskonto OBOS-banken		863 312	444 470
Sparekonto OBOS-banken		612 709	611 384
Innestående i andre banker		17 153	62 106
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 568 676</b>	<b>1 134 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 068 676</b>	<b>17 634 129</b>

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

Innskutt egenkapital 11 * 5000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		1 199 824	767 753
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 254 824</b>	<b>822 753</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 056 000	10 056 000
Borettsinnskudd	14	6 704 000	6 704 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 760 000</b>	<b>16 760 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		6 403	10 898
Leverandørgjeld		5 068	4 360
Påløpte renter		41 905	35 696
Annen kortsiktig gjeld	15	476	422
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>53 853</b>	<b>51 377</b>

**SUM EGENKAPITAL OG  
GJELD**

		<b>18 068 676</b>	<b>17 634 129</b>
Pantstillelse	16	17 954 000	17 954 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.03.2022  
Styret i Borettslaget Victoria Nr. 28

Jarl Idar Teige /s/

Merete Austnes /s/

Kenneth S. V. Jacobsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	954 816
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>954 816</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 538</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 18 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 261.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 835
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 835</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 564
Drift/vedlikehold VVS	-2 997
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 506
Egenandel forsikring	-7 003
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-33 070</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 048
Vann- og avløpsavgift	-36 888
Renovasjonsavgift	-24 845
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-87 782</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-427
Vaktmestertjenester	-45 000
Kopieringsmateriell	-326
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-5 986
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-51 955</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	970
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 295</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Nordea	-219 371
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-219 371</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	17 184 418
Nedskrevet i 2014	-684 418
Ompostering av tomteverdi	-2 475 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 025 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007 for kr 2 475 000.

Gnr.201/bnr.675

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

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

Nordea Bank Norge ASA

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,43 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-10 056 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-10 056 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 056 000</b>

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Nordea Bank Norge ASA	Første avdrag er 20/02-2038
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2037</b>	
9		223 800
6		229 650
3		235 350
4		264 050
7		269 750
1		298 500
2		355 850
5, 8		361 650
10		373 050
11		378 900

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-6 704 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 704 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm desember	-476
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-476</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 704 000
Pantelån	10 056 000
<b>TOTALT</b>	<b>16 760 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 025 000
Tomt	2 475 000
<b>TOTALT</b>	<b>16 500 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer 49515. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 24.06.22

**Selskapsnummer:** 6617 **Selskapsnavn:** Borettslaget Victoria Nr. 28

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Silje Johannessen Øverland og Jens Andresen Aurdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000,-

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Kenneth Sverre Verlo Jacobsen

**Styremedlem** (2 skal velges)

Merete Austnes

Renate Arnet Myskja

**Varamedlem** (1 skal velges)

William Dyrøy

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](http://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.