



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 013 303  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950013303

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 900 800	1 584 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 900 800</b>	<b>1 584 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	50 204
Annen driftskostnad		1 048 759	2 138 244
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 094 399</b>	<b>2 188 448</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>806 401</b>	<b>-604 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 697	6 433
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 697</b>	<b>6 433</b>
Annen finanskostnad		889 961	760 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>889 961</b>	<b>760 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-888 264</b>	<b>-753 672</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 863	-1 358 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		3 494 604	3 494 604
Sum varige driftsmidler		3 494 604	3 494 604
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 445	36 933
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		3 538 049	3 531 537
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 016	
Sum fordringer		8 016	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253	193 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253	193 907
Sum omløpsmidler		8 269	193 907
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 546 318</b>	<b>3 725 445</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 936 737	11 854 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 936 737</b>	<b>-11 854 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 934 337</b>	<b>-11 852 474</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 252 528	15 266 347
Øvrig langsiktig gjeld		201 020	195 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 453 548</b>	<b>15 462 253</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 453 548</b>	<b>15 462 253</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 091	92 304
Leverandørgjeld		8 016	23 361
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 107</b>	<b>115 665</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 480 655</b>	<b>15 577 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 546 318</b>	<b>3 725 445</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551887

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 013 303  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 950 013 303  
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 900 800	1 584 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 900 800</b>	<b>1 584 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	50 204
Annen driftskostnad		1 048 759	2 138 244
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 094 399</b>	<b>2 188 448</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>806 401</b>	<b>-604 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 697	6 433
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 697</b>	<b>6 433</b>
Annen finanskostnad		889 961	760 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>889 961</b>	<b>760 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-888 264</b>	<b>-753 672</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 863	-1 358 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>



Organisasjonsnr: 950 013 303  
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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			
Sum varige driftsmidler		3 494 604	3 494 604
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		3 538 049	3 531 537
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		8 016	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253	193 907
Sum omløpsmidler		253	193 907
SUM EIENDELER		8 269	193 907
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	11 936 737	11 854 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 936 737</b>	<b>-11 854 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 934 337</b>	<b>-11 852 474</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 252 528	15 266 347
Øvrig langsiktig gjeld	201 020	195 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 453 548</b>	<b>15 462 253</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 453 548</b>	<b>15 462 253</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 091	92 304
Leverandørgjeld	8 016	23 361
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 107</b>	<b>115 665</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 480 655</b>	<b>15 577 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 546 318</b>	<b>3 725 445</b>



Organisasjonsnr: 950 013 303  
VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 3502

VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

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 13. mai kl. 17:00 og lukker 16. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3502>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tillegg pkt 1 i husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG



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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Beate Solheim og Ida Agnete Hambo er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår at årets resultat føres som udekket tap.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 6

### Tillegg pkt 1 i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilføyelsen:

Det skal være ro både ute og inne fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager, på fredag og lørdag skal det være ro. Ved aktivitet utover dette skal man levere ut skriftlig nabovarsel og gjerne avklare med de nærmeste naboer.

Oppgraderte husordensregler følger vedlagt

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

#### Forslag til vedtak

Tilføyelsen vedtas

#### Vedlegg

2. 3502 Viggo Hansteensgate Borettslag 19.05.25.pdf



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mia Gill Kristiansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Richard Ahlsen Ahlsen
- Thierry Morel

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Solheim

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mia Gill Kristiansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Reime Aabø



## Styrets årsrapport

### Styrets Arbeid

Det er blitt avholdt 3 styremøte siden siste generalforsamling, som vanlig er det økonomi som er blant de viktigste sakene, styret har kommunisert via mail på enkelte henvendelser / saker.

Etter de siste års rehabiliterings arbeid er det kun små vedlikeholds saker som er gjort og forhåpentligvis trenger å bli gjort de nærmeste årene.

Dessverre har vi ikke fått noen rente nedsettelse, selv om OBOS banken har satt ned renten med 0,2 prosent, så vi har fortsatt behov for å ha avdragsfrihet. Styret vil vurdere hva vi gjør videre sammen med OBOS ved budsjettering til høsten.

Pga borettslagets økonomi og likviditet er det ikke tenkt å sette ut containere for felles avfall i år heller.

Vi vil ellers nevne at styret har kontaktinfo på snekker, rørlegger og elektriker som har vært endel i borettslaget og kjenner leilighetene godt etterhvert, men det er selvfølgelig opp til hver enkelt om hvem man vil bruke ved behov.

Styret ønsker å ha inn en "gammel" tekst i ordensreglene igjen :

Det skal være ro både ute og inne fra kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager. På fredag og lørdag skal det være ro. Ved aktivitet utover dette skal man levere ut nabovarsel og gjerne avklare med de nærmeste naboer.



Til generalforsamlingen i Viggo Hansteensgate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viggo Hansteensgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 303, KUNDENR. 3502

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>78 242</b>	<b>372 693</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-81 863	-1 358 120
Tillegg for nye langsiktige lån		0	15 435 114
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-13 819	-14 370 662
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-97 080</b>	<b>-294 451</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-18 838</b>	<b>78 242</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		8 269	193 907
Kortsiktig gjeld		-27 107	-115 665
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-18 838</b>	<b>78 242</b>



## VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 303, KUNDENR. 3502

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 900 800	1 584 000	2 016 000	2 160 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 900 800</b>	<b>1 584 000</b>	<b>2 016 000</b>	<b>2 160 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-6 204	-6 204	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-44 000	-44 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-83 395	-79 200	-83 952	-88 000
Konsulenthonorar	6	-12 075	-3 375	-3 500	-4 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-51 940	-1 258 897	-100 000	-50 000
Forsikringer		-150 391	-122 833	-135 116	-162 000
Festeavgift		-18 026	-16 929	-16 929	-34 000
Kommunale avgifter	8	-579 157	-496 773	-532 088	-696 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 312	-124 632	-135 777	-141 000
Andre driftskostnader	9	-13 038	-25 181	-18 200	-18 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 094 399</b>	<b>-2 188 448</b>	<b>-1 086 566</b>	<b>-1 250 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>806 401</b>	<b>-604 448</b>	<b>929 434</b>	<b>910 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 697	6 433	0	0
Finanskostnader	11	-889 961	-760 105	-888 000	-906 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-888 264</b>	<b>-753 672</b>	<b>-888 000</b>	<b>-906 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-81 863</b>	<b>-1 358 120</b>	<b>41 434</b>	<b>4 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-81 863	-1 358 120		



## VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 303, KUNDENR. 3502

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 494 604	3 494 604
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 538 049</b>	<b>3 531 537</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		8 016	0
Driftskonto OBOS-banken		0	139 712
Sparekonto OBOS-banken		253	54 196
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 269</b>	<b>193 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 546 318</b>	<b>3 725 444</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-11 936 737	-11 854 874
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 934 337</b>	<b>-11 852 474</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 252 528	15 266 347
Borettsinnskudd	15	159 884	159 884
Avsetning bomiljøtiltak	16	41 136	36 022
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 453 548</b>	<b>15 462 253</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 016	23 361
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		14 307	0
Påløpte renter		4 784	76 364
Påløpte avdrag		0	15 940
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 107</b>	<b>115 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 546 318</b>	<b>3 725 444</b>
Pantstillelse	17	15 859 885	15 859 885
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, <u>25.04.2025</u>			
Styret i Viggo Hansteensgate Borettslag			
Frode Eliassen	Morten Reime Aabø	Leif Richard Ahlsen	
Thierry Morel			

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 900 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 900 800</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
Andre konsulentonorarer, Plankebyen Elektriske AS & Fredrikstad Kommune	-7 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 075</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-49 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 440
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-51 940</b>

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

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

Eiendomsskatt	-143 616
Kommunale avgifter	-435 541
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-579 157</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 103
Andre fremmede tjenester	-466
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 415
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-13 038</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	47
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 650
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 697</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-881 734
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-177
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 050
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-889 961</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1952	922 504
Rehabilitering	771 780
Påkostning 2008	1 800 320
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 494 604</b>

Gnr.303/bnr.1164 og 1165

Tomten er festet til 2024 i 75 år fra 1949.

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

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2023	-15 435 114
Nedbetalt tidligere	168 767
Nedbetalt i år	13 819
	<b>-15 252 528</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-15 252 528</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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 økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026

1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14	733
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	733

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-159 884
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-159 884</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 136
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 136</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	159 884
Pantelån	15 252 528
<b>TOTALT</b>	<b>15 412 412</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 494 604
<b>TOTALT</b>	<b>3 494 604</b>

**NOTE: 18**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av innkrevde felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Resultatanalyse 2024 Viggo Hansteensgate Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 900 800	2 016 000	115 200	6 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 900 800</b>	<b>2 016 000</b>	<b>115 200</b>	<b>6 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-5 640	-6 204	-564	9 %
Styrehonorar	-40 000	-44 000	-4 000	9 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-83 395	-83 952	-557	1 %
Konsulenthonorar	-12 075	-3 500	8 575	-245 %
Kontingenter	-4 800	-4 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-51 940	-100 000	-48 060	48 %
Forsikringer	-150 391	-135 116	15 275	-11 %
Festeavgift	-18 026	-16 929	1 097	-6 %
Kommunale avgifter	-579 157	-532 088	47 069	-9 %
TV-anlegg/bredbånd	-129 312	-135 777	-6 465	5 %
Andre driftskostnader	-13 038	-18 200	-5 162	28 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 094 399</b>	<b>-1 086 566</b>	<b>7 833</b>	<b>-1 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>806 401</b>	<b>929 434</b>	<b>123 033</b>	<b>13 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	1 697	0	-1 697	100 %
Finanskostnader	-889 961	-888 000	1 961	0 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-888 264</b>	<b>-888 000</b>	<b>264</b>	<b>0 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-81 863</b>	<b>41 434</b>	<b>123 297</b>	<b>298 %</b>



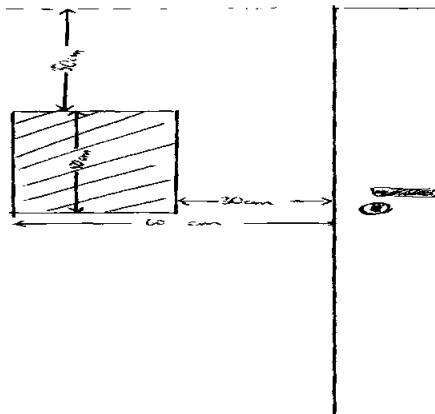
## VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG ORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.05.19, endret på årsmøte 29.04.21, årsmøtet 25.04.22 og årsmøte 19.05.25

1. Det er enhver andelseiers plikt å sørge for at han, hans husstand eller eventuelle leieboere eller besøkende ikke volder ubehag eller ulemper for de øvrige.

Det skal være ro både ute og inne fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager, på fredag og lørdag skal det være ro. Ved aktivitet utover dette skal man levere ut skriftlig nabovarsel og gjerne avklare med de nærmeste naboer.

2. Andelseieren plikter å holde sin leilighet i forsvarlig stand og sørge for nødvendig oppussing og vedlikehold ( jf. Reglene i husleiekontrakten ). Når borettslaget ikke beviselig er ansvarlig, dekkes utgiftene av vedlikeholdet av andelseieren.
3. Man kan sette opp 2 ulike boder, disse kan enten kjøpes som byggesett eller man kan reise sin egen bod etter samme mål som de kjøpte byggesett. Bodene må beises i samme farge som verandaene. Når man velger bod bak skal boden monteres inn mot veranda og med bredde mål som innsyn. Det er kun den minste boden, bod 1, som kan monteres foran boligene og etter avtale med nabo. Det forutsettes at bodene monteres forsvarlig og at det gjøres normalt og godt grunnarbeid. Husk å søke styret før igangsettelse.
4. Vesentlige fasadeendringer må forelegges og godkjennes av styret, jf. Husleiekontraktens § 7, siste avsnitt, eller § 10, revidert kontrakt.
5. Andelseier plikter til enhver tid å holde sin hage og gårdsplass ryddig og i orden. Utendørs forandringer av eiendommen, eller ny oppføring av enhver art må godkjennes av styret.
6. Det er ikke tillat å montere gjenstander, skru eller spikre i borettslagets fasade/yttervegger. Markiser skal monteres i takbjelkene. Ved ønske om montering av Flaggholder eller lignende, så er det montert en treplate under pussfasaden ved dør. Det skraverte feltet med de oppgitte målene i forhold til døra, markerer hvor det kan monteres. Vi anbefaler at det benyttes litt silikon i skruhullene for å forhindre fukt inntrengning. Ved skader på fasaden, ta kontakt med styret.



7. Ved overflatebehandling av treverk må borettslagets fargevalg respekteres. Fargevalget ble bestemt av beboere i 2010.

Fargekoder:

Husvegger	S3005-Y50R
Vinduer	S0502 -Y1453
Muren	S2005 - Y50R
Verandaer og annet oppsatt treverk	Royal Grey kode SS042-5

8. Hekker eller andre fastmonterte levegger og boder kan ikke ha mer enn 180 cm høyde. Husk at det må være luft mellom yttervegg og eventuelle levegger og boder. NB! Det er ikke tillatt å sette opp gjerder.
9. Det er anledning til å holde hund og andre husdyr. Man forventer normal tilsyn til sitt dyrehold. Oppdrett av dyr eller fugler er ikke tillatt.
10. Biler tilknyttet den enkelte bolig skal parkere på nytt oppmålt felt eller utenfor eget plen område og uten å forringe naboens parkeringsbehov. Man skal parkere så nærme plen kanten som mulig og i den grad man kan unngå det skal det ikke parkeres på siden inn mot kommunens felles areal. Man plikter å holde p-plassen mest mulig fri for snø og brøytekanter. NB ! Biler skal ikke parkeres på baksiden. Det er opprettet 2 større p- plasser hvor det er plass til 4 biler pr plass. Vedlagt følger bilder med påskrift over hvilke husnummer som plassen er reservert for.
11. Lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets uteareal må være forskriftsmessig sikret for å hindre ulykker og personskader. Trampoliner og store bassenger er ikke tillatt.



12. Strøm og gassgrill kan benyttes på veranda. Kull og bål panner skal kun brukes på gresset utenfor verandaer eller foran boligene og brukes med sunn fornuft, oppsyn og sikkerhet.
13. Eventuelle klager rapporteres skriftlig til styret.
14. Styret har til enhver tid plikt til å påse, eventuelt kontrollere, at disse ordensreglene overholdes



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 3502 Selskapsnavn: VIGGO HANSTEENSGATE BORETTSLAG

### 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 Valg av møteleder</b></p> <p>Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Beate Solheim og Ida Agnete Hambo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Tillegg pkt 1 i husordensreglene**

Tilføyelsen vedtas

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Mia Gill Kristiansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Leif Richard Ahlsen Ahlsen  
 Thierry Morel

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Beate Solheim

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Mia Gill Kristiansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Morten Reime Aabø



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.