



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 672 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKA PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 853 269	7 367 432
Sum inntekter		2 853 269	7 367 432
Kostnader			
Lønnskostnad		98 354	115 611
Annen driftskostnad		1 862 570	1 679 228
Sum kostnader		1 960 923	1 794 839
Driftsresultat		892 345	5 572 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 260	5 690
Sum finansinntekter		25 260	5 690
Annen finanskostnad		266 610	249 291
Sum finanskostnader		266 610	249 291
Netto finans		-241 350	-243 601
Resultat før skattekostnad		650 995	5 328 991
Årsresultat		650 995	5 328 991
Totalresultat		650 995	5 328 991
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		650 995	5 328 991
Sum overføringer og disponeringer		650 995	5 328 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		86 731 000	86 731 000
Sum varige driftsmidler		86 731 000	86 731 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		195 295	172 206
Sum finansielle anleggsmidler		195 295	172 206
Sum anleggsmidler		86 926 295	86 903 206
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		197	1 073
Andre fordringer		154 431	163 504
Sum fordringer		154 628	164 577
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 560	1 480 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 560	1 480 523
Sum omløpsmidler		1 923 188	1 645 100
SUM EIENDELER		88 849 483	88 548 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 802 515	46 151 520
Sum opptjent egenkapital		46 802 515	46 151 520
Sum egenkapital		46 972 515	46 321 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 063 491	7 399 957
Øvrig langsiktig gjeld		34 345 399	34 367 451
Sum annen langsiktig gjeld		41 408 890	41 767 408
Sum langsiktig gjeld		41 408 890	41 767 408
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		236 121	357 163
Leverandørgjeld		228 584	93 092
Skyldige offentlige avgifter		1 961	5 146
Annen kortsiktig gjeld		1 412	3 977
Sum kortsiktig gjeld		468 079	459 378
Sum gjeld		41 876 969	42 226 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 849 483	88 548 306



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483572

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 672 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKA PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 853 269	7 367 432
Sum inntekter		2 853 269	7 367 432
Kostnader			
Lønnskostnad		98 354	115 611
Annen driftskostnad		1 862 570	1 679 228
Sum kostnader		1 960 923	1 794 839
Driftsresultat		892 345	5 572 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 260	5 690
Sum finansinntekter		25 260	5 690
Annen finanskostnad		266 610	249 291
Sum finanskostnader		266 610	249 291
Netto finans		-241 350	-243 601
Resultat før skattekostnad		650 995	5 328 991
Årsresultat		650 995	5 328 991
Totalresultat		650 995	5 328 991
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		650 995	5 328 991
Sum overføringer og disponeringer		650 995	5 328 991



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		86 731 000	86 731 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		195 295	172 206
Sum anleggsmidler		86 926 295	86 903 206
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		197	1 073
Sum fordringer		154 431	163 504
Investeringer			
Sum investeringer		154 628	164 577
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 560	1 480 523
Sum omløpsmidler		1 768 560	1 480 523
SUM EIENDELER		88 849 483	88 548 306
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	46 802 515	46 151 520
Sum opptjent egenkapital	46 802 515	46 151 520
Sum egenkapital	46 972 515	46 321 520
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 063 491	7 399 957
Øvrig langsiktig gjeld	34 345 399	34 367 451
Sum annen langsiktig gjeld	41 408 890	41 767 408
Sum langsiktig gjeld	41 408 890	41 767 408
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	236 121	357 163
Leverandørgjeld	228 584	93 092
Skyldige offentlige avgifter	1 961	5 146
Annen kortsiktig gjeld	1 412	3 977
Sum kortsiktig gjeld	468 079	459 378
Sum gjeld	41 876 969	42 226 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 849 483	88 548 306



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4823

Vika Panorama Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vika Panorama 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.

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Kjonerud Bryggerhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vika Panorama 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Ove Engen som møteleder.

Forslag til vedtak

Ove Engen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4823 Årsrapport fullstendig.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 80 000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger under.



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tove Stensby
- Trond Harald Dahl

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Egon Stensby
- Gerd Dahl
- Grete D. Westgaard

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Johnny Hagen
- Roger Erksen
- Wenche Hagen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat som velges i 2024 gjelder for generalforsamling i Obos i 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ove Engen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Dahl



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Einar Engen	Vikavegen 15 A
Styremedlem	Trond Harald Dahl	Vikavegen 15 A
Styremedlem	Tove Stensby	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Gerd Dahl	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Egon Stensby	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Grete Dorthea Westgaard	Vikavegen 15 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ove Einar Engen Vikavegen 15 A

Varadelegert

Trond Harald Dahl Vikavegen 15 A

Valgkomiteen

Roger Eriksen	Vikavegen 15 A
Johnny Hagen	Vikavegen 15 A
Wenche Hagen	Vikavegen 15 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vikapanorama@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vika Panorama Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Vika Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988672823, og ligger i Stange kommune

Gårds- og bruksnummer:

6 501

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

Vika Panorama Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Milglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

4823 Årsrapport fullstendig.pdf



Styrets arbeid 2023

Det er avholdt 7 styremøter i 2023.

Grunnet sykdom måtte valgt styreleder på generalforsamlingen 2022, Tom Røsberg, trekke seg fra vervet i juni 2022. Ved ekstraordinær generalforsamling 6. juli ble Ove Einar Engen valgt til styreleder fram til neste generalforsamling 2023.

Styret har fulgt opp utarbeidet vedlikeholdsplan for Vika Panorama borettslag. Maling av vegger og tak på utvendige balkonger og svalganger er slutført. Det er foretatt utskifting av vindu i 3. etg.

Kontroll av sprinkleranlegg og sprinklersentral ble gjennomført i feb. 2023 av Kontroll & Rådgivning AS v/Tom Nygren. Sentralen er felles med forretningsdelen. Noen avvik er registrert, men ingen med høy alvorlighetsgrad.

Alle ledelys og nødlys i garasjeanlegget/oppganger er skiftet ut med Led-armaturer som bruker mye mindre strøm. Vi senker strømutgiftene og vurderer videre utskifting av andre armaturer. Lyspærer til armaturer i svalgangene blir skiftet til LED, når nye pærer settes inn.

Vi har i høst hatt inspeksjon og kontroll av vårt gassanlegg. Noen få avvik er registrert, men ikke av alvorlig grad. Avvikene blir fulgt opp og sjekket ut via samarbeid med Hedmarken brannvesen. Gasstank vil bli revidert sommer 2024 (Tømmes for gass/fylles med vann/skifte påfyllingsventil/tømmes for vann/fylles med gass).

Nytt utstyr til TV og nettløsning ble skiftet ut i sept. 2023 i alle leiligheter. Utstyret skal følge leilighetene ved evt. salg.

Norsk heiskontroll har ansvar for årlige og faste kontroller av vår heis. Lys og hastighetsbegrenser er skiftet ut i 2023.

Det er også i år utført enkel service og kontroll av ventilasjonsanlegget samtidig med filterskifte. Noen motorer er skiftet.

Vellykket juletreff ble gjennomført 8. des i Bryggeriet Kjonerud med 27 deltakere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen andelseiere har nedbetalt større beløp på IN-lånet i januar 2023 og at det dermed ikke har blitt krevd inn like mye i kapitalkostnader (avdrag og renter IN-lån) i 2023 som man budsjetterte med. Det er heller ikke budsjettert med inntekt fra gassavregning, men dette er ført som inntekt i regnskapet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet penger til større vedlikehold.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar.

Lån

Vika Panorama Borettslag har lån i Husbanken og Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontigent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vika Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vika Panorama Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

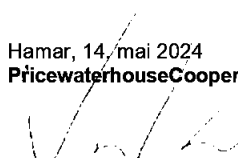
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023 Årsrapport fullstendig.pdf 10 av 25



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/revisionsberetninger>.

Hamar, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



VIKA PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 988 672 823, KUNDENR. 4823

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 185 722	796 390	1 185 722	1 455 110
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	650 995	5 328 991	667 330	383 830
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -336 466	-612 128	-611 000	-334 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 0	-4 360 256	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-45 141	-42 276	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	75 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	269 388	389 331	56 330	49 830
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 455 109	1 185 722	1 242 052	1 504 940
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 923 188	1 645 100		
Kortsiktig gjeld	-468 079	-459 378		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 455 109	1 185 722		



VIKA PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 988 672 823, KUNDENR. 4823

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		430 776	714 152	715 512	445 512
Innkrevde felleskostnader	2	2 147 592	2 086 296	2 147 488	2 241 488
Antenneanlegg		27 830	27 830	27 830	27 830
Andre inntekter	3	247 071	178 898	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 853 269	3 007 176	2 890 830	2 714 830
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 554	-40 611	-40 000	-11 500
Styrehonorar	5	-70 000	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 053	-5 800	-6 700	-8 500
Andre honorarer		-10 800	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-109 900	-105 470	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-22 688	-25 550	-15 000	-15 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-303 270	-295 406	-372 500	-357 000
Forsikringer		-69 353	-62 947	-70 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-666 121	-518 390	-623 000	-742 000
Ladekostnader EL-bil		0	-643	0	0
Energi/fyring	10	-256 173	-228 840	-245 000	-172 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 838	-203 744	-210 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-197 374	-225 639	-183 500	-208 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 960 923	-1 794 839	-1 958 500	-2 028 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		892 345	1 212 336	932 330	686 830
Innbetalt andel fellesgjeld		0	4 360 256	0	0
DRIFTSRESULTAT		892 345	5 572 592	932 330	686 830
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 260	5 690	0	0
Finanskostnader	13	-266 610	-249 291	-265 000	-303 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-241 351	-243 601	-265 000	-303 000
ÅRSRESULTAT		650 995	5 328 991	667 330	383 830
Overføringer:					
Til annen egenkapital		650 995	5 328 991		



VIKA PANORAMA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 672 823, KUNDENR. 4823

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 731 000	86 731 000
Øremerkede bankinnskudd	23	180 574	135 573
Miljøbankkonto, øremerket		14 721	36 633
SUM ANLEGGSMIDLER		86 926 295	86 903 206
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		197	1 073
Forskuddsbetalte kostnader		71 031	66 156
Energiavregning	20	83 400	97 348
Driftskonto OBOS-banken		1 124 404	841 736
Driftskonto OBOS-banken II		1	10 041
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 200	2 717
Sparekonto OBOS-banken		642 956	626 030
SUM OMLØPSMIDLER		1 923 188	1 645 100
SUM EIENDELER		88 849 483	88 548 306
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5 000		170 000	170 000
Annen egenkapital	15	46 802 515	46 151 520
SUM EGENKAPITAL		46 972 515	46 321 520



10

Vika Panorama Borettslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 063 491	7 399 957
Borettsinnskudd	17	34 331 000	34 331 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	14 399	36 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 408 890	41 767 408

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		228 584	93 092
Skyldige offentlige avgifter	19	1 961	5 146
Påløpte renter		103 120	94 244
Påløpte avdrag		133 001	262 919
Annen kortsiktig gjeld	21	1 412	3 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		468 079	459 378

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**88 849 483 88 548 306**

Pantstillelse	22	75 681 000	75 681 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 07.05.2024

Styret i Vika Panorama Borettslag

Ove Engen /s/

Trond Harald Dahl /s/

Tove Stensby /s/

**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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 106 792
Vedlikeholdsfond	40 800
Kapitalkostnader på IN-lån	427 533
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 243
Overført til kapitalkostnader	-430 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 147 592

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 10	210 439
Miljøfond	36 632
SUM ANDRE INNTEKTER	247 071

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-4 800
Påløpte feriepenger	-600
Arbeidsgiveravgift	-12 154
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 554

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 053.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 688
SUM KONSULENTHONORAR	-22 688

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 190
Drift/vedlikehold VVS	-5 991
Drift/vedlikehold elektro	-83 404
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 234
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 230
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-74 690
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 301
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 356
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 270

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-210 918
Vann- og avløpsavgift	-308 751
Renovasjonsavgift	-146 451
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-666 121

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-45 734
Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-210 439
SUM ENERGI / FYRING	-256 173

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 198
Driftsmateriell	-815
Lyspærer og sikringer	-219
Vaktmestertjenester	-52 611
Renhold ved firmaer	-102 069
Snørydding	-350
Andre fremmede tjenester	-12 325
Kontor- og datarekvisita	-5 593
Trykksaker	-1 872
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-559
Porto	-700
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-5 472
Konstaterte tap	-736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 374

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 792
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 267
Andre renteinntekter	201
SUM FINANSINNTEKTER	25 260

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-167 600
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-99 010
SUM FINANSKOSTNADER	-266 610

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	86 731 000
SUM BYGNINGER	86 731 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.6/bnr.501

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

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 757 760
Egenkapital fra IN tidligere	43 339 808
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-18 295 053
SUM ANNEN EGENKAPITAL	46 802 515

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 900 000
Nedbetalt tidligere	998 828
Nedbetalt i år	73 290
	-1 827 882

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2008	-52 400 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 561 407
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	263 176
Nedbetalt tidligere, IN	43 339 808
Nedbetalt i år, IN	0
	-5 235 609

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 063 491**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-34 331 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-34 331 000**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-14 399
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-14 399**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-761
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 961

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-33 750
SUM INNETEKTER	-33 750

KOSTNADER

Gass	117 150
SUM KOSTNADER	117 150

SUM ENERGIAVREGNING	83 400
----------------------------	---------------

Avregnes pr. 30.09.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-600
Avregningskonto IN	-812
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 412

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 331 000
Pantelån	7 063 491
Påløpte avdrag	133 001
Beregnete IN-forpliktelse	25 044 755
TOTALT	66 572 247

Bygninger	86 731 000
TOTALT	86 731 000

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7119510. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|-------------|------------------------------|
| 2018 - 2018 | Utbedring av flere balkonger |
| 2012 - 2012 | Beising av fasade |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 4823 Selskapsnavn: Vika Panorama Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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