



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 558 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 570	457 329
Sum inntekter		528 570	457 329
Kostnader			
Lønnskostnad		8 558	8 258
Annen driftskostnad		412 884	395 627
Sum kostnader		421 442	403 885
Driftsresultat		107 128	53 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		687	1 515
Sum finansinntekter		687	1 515
Annen finanskostnad		18 218	36 626
Sum finanskostnader		18 218	36 626
Netto finans		-17 531	-35 111
Ordinært resultat før skattekostnad		89 597	18 333
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 597	18 333
Årsresultat		89 597	18 333
Totalresultat		89 597	18 333
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 597	18 333
Sum overføringer og disponeringer		89 597	18 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 522 000	22 522 000
Sum varige driftsmidler		22 522 000	22 522 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 522 000	22 522 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		235	11 753
Sum fordringer		235	11 753
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		461 714	460 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 714	460 737
Sum omløpsmidler		461 949	472 490
SUM EIENDELER		22 983 949	22 994 490

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 331 340	7 241 743
Sum opptjent egenkapital		7 331 340	7 241 743
Sum egenkapital		7 401 340	7 311 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 216 589	2 313 942
Øvrig langsiktig gjeld		13 340 000	13 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 556 589	15 653 942
Sum langsiktig gjeld		15 556 589	15 653 942
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 548	9 626
Leverandørgjeld		15 238	11 630
Annen kortsiktig gjeld		1 235	7 549
Sum kortsiktig gjeld		26 020	28 805
Sum gjeld		15 582 609	15 682 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 983 949	22 994 490



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292886

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 558 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 993 558 354
VIKBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 570	457 329
Sum inntekter		528 570	457 329
Kostnader			
Lønnskostnad		8 558	8 258
Annen driftskostnad		412 884	395 627
Sum kostnader		421 442	403 885
Driftsresultat		107 128	53 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		687	1 515
Sum finansinntekter		687	1 515
Annen finanskostnad		18 218	36 626
Sum finanskostnader		18 218	36 626
Netto finans		-17 531	-35 111
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 597	18 333
Årsresultat		89 597	18 333
Totalresultat		89 597	18 333
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 597	18 333
Sum overføringer og disponeringer		89 597	18 333



Organisasjonsnr: 993 558 354
VIKBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	22 522 000	22 522 000
--	------------	------------

Sum varige driftsmidler

	22 522 000	22 522 000
--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	22 522 000	22 522 000
--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

	235	11 753
--	-----	--------

Sum fordringer

	235	11 753
--	-----	--------

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

	461 714	460 737
--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	461 714	460 737
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	461 949	472 490
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	22 983 949	22 994 490
--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	70 000	70 000
--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital

	70 000	70 000
--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

	7 331 340	7 241 743
--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	7 331 340	7 241 743
Sum egenkapital	7 401 340	7 311 743
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 216 589	2 313 942
Øvrig langsiktig gjeld	13 340 000	13 340 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 556 589	15 653 942
Sum langsiktig gjeld	15 556 589	15 653 942
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 548	9 626
Leverandørgjeld	15 238	11 630
Annen kortsiktig gjeld	1 235	7 549
Sum kortsiktig gjeld	26 020	28 805
Sum gjeld	15 582 609	15 682 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 983 949	22 994 490



Organisasjonsnr: 993 558 354
VIKBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

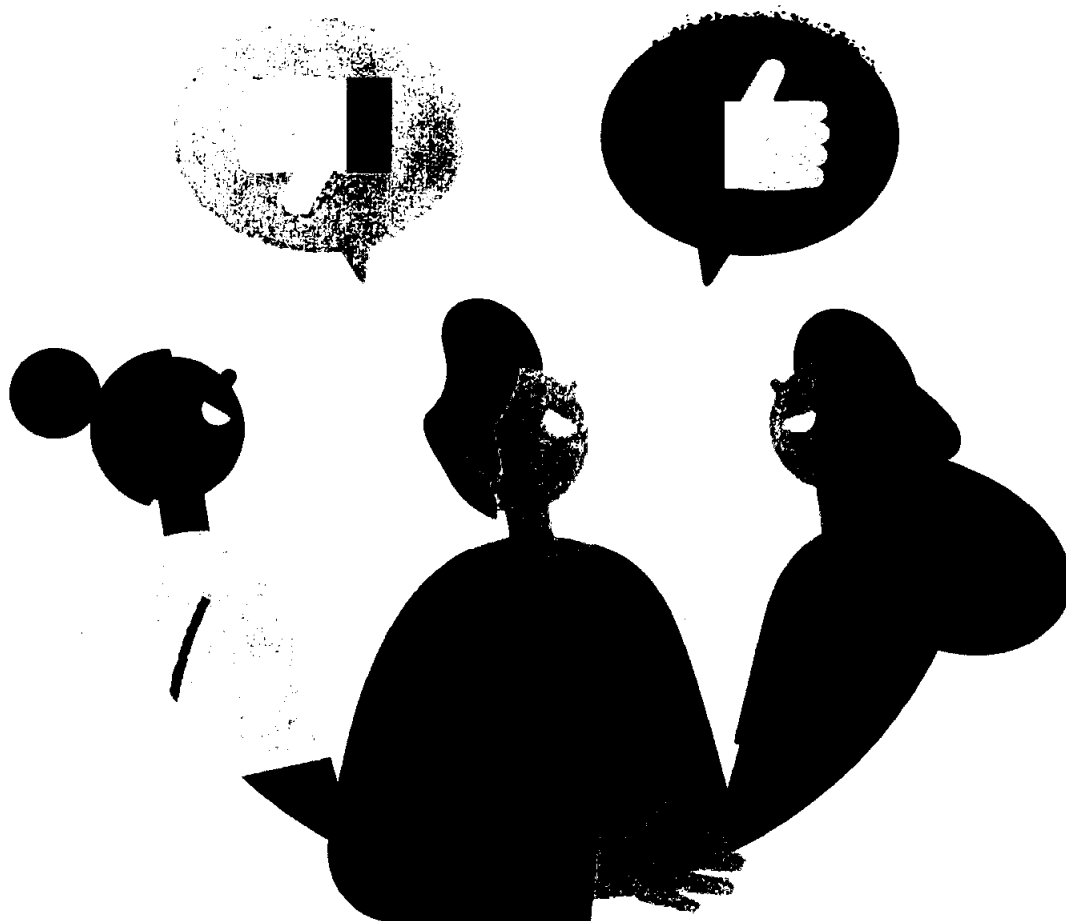
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4831 Vikbakken Borettslag

Tirsdag, 3. mai 2022, kl. 13:00 hos Eva Øien





Til andelseierne i Vikbakken Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vikbakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vikbakken Borettslag
avholdes tirsdag, 3. mai 2022 kl. 13:00 hos Eva Øien i 14 B

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 31.03.2022
Styret i Vikbakken Borettslag

Eva Øien /s/

Dag Arnold Rønningen /s/

Eroll Schultz /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Øien	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Dag Arnold Rønningen	Valgt i 2021 for 1 år
Styremedlem	Eroll Schultz	Valgt i 2021 for 2 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Eva Øien

Varadelegert
Inger Rindal

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

Generelle opplysninger om Vikbakken Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Vikbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993558354, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer:
88 181

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.

Vikbakken Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Styret har hatt 2 møter.

Vaktmester1 byttet røykvarslere hos alle. Det blir en tradisjon. Før jul ble det spørsmål om vi kunne få tak i noen til å måke snø av trappene. Kay Ove Berg tok jobben. Vi er fornøyde, og han tar jobben til neste år.

Det ble litt sosialt i år. Stein Bjerke ville underholde for oss. Det ble en fin rekeaften med en uforglemmelig underholdning. Stor takk til Stein. Fårikålaften ble det på Samfunnshuset.

Styret ønsker alle en god sommer!

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 528 570,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 421 442,-.

Resultat

Årets resultat på kr 89 597,- 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 435 929,- 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.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader i 2022.

Forsikring

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på ca. 8 %.

Lån

Vikbakken Borettslag har lån i Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vikbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vikbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 21/ april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



VIKBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 558 354, KUNDENR. 4831

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	443 685	433 410	443 685	435 929
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	89 597	18 333	-33 893	34 840
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-97 353	-8 058	-97 000	-99 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-7 756	10 275	-130 893	-64 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	435 929	443 685	312 792	371 769
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	461 949	472 490		
Kortsiktig gjeld	-26 020	-28 805		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	435 929	443 685		



VIKBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 558 354, KUNDENR. 4831

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		115 650	44 409	30 708	115 200
Innkrevde felleskostnader	2	412 920	412 920	413 292	412 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		528 570	457 329	444 000	528 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 058	-758	-1 100	-1 100
Styrehonorar	4	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
Revisjonshonorar	5	-4 800	-4 600	-4 900	-5 000
Forretningsførerhonorar		-43 845	-42 775	-44 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-16 739	-16 391	-18 000	-18 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-10 483	-8 458	-16 833	-22 000
Forsikringer		-34 400	-31 432	-34 000	-37 000
Kommunale avgifter	8	-155 497	-146 008	-162 500	-164 500
Energi/fyring		-8 542	-6 121	-6 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 632	-58 632	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-77 147	-78 411	-102 100	-102 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-421 442	-403 885	-459 733	-477 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		107 128	53 444	-15 733	51 000
DRIFTSRESULTAT		107 128	53 444	-15 733	51 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	687	1 515	0	0
Finanskostnader	11	-18 218	-36 626	-18 160	-16 160
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-17 531	-35 111	-18 160	-16 160
ÅRSRESULTAT		89 597	18 333	-33 893	34 840
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		89 597	18 333		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 819 600	19 819 600
Tomt		2 702 400	2 702 400
SUM ANLEGGSMIDLER		22 522 000	22 522 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 886
Andre kortsiktige fordringer	13	235	6 867
Driftskonto OBOS-banken		144 009	143 718
Sparekonto OBOS-banken		317 706	317 019
SUM OMLØPSMIDLER		461 949	472 490
SUM EIENDELER		22 983 949	22 994 490
EGENKAPITAL OG GJELD			
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 5000		70 000	70 000
Annen egenkapital	14	7 331 340	7 241 743
SUM EGENKAPITAL		7 401 340	7 311 743
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 216 589	2 313 942
Borettsinnskudd	16	13 340 000	13 340 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 556 589	15 653 942
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 238	11 630
Påløpte renter		1 358	1 568
Påløpte avdrag		8 190	8 058
Annen kortsiktig gjeld	17	1 235	7 549
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 020	28 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 983 949	22 994 490
Pantstillelse	18	22 522 000	22 522 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 31.03.2022

Styret i Vikbakken Borettslag

Eva Øien /s/

Dag Arnold Rønningen /s/

Eroll Schultz /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.

SKATTETREKSKONTO

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 andelseierens side inntektsføres 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	354 288
Fiber	58 632
Kapitalkost. lån 2	52 876
Kapitalkostnader på IN-lån	62 408
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	188
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	178
Overført til kapitalkostnader	-115 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	412 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 058
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 058

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 7 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 739
SUM KONSULENTHONORAR	-16 739

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 483

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

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

Eiendomsskatt	-70 053
Vann- og avløpsavgift	-53 525
Feieavgift	-419
Renovasjonsavgift	-31 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-155 497

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-7 635
Snørydding	-19 238
Gressklipping	-47 901
Trykksaker	-29
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-236
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 147

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	687
SUM FINANSINTEKTER	687

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 363
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 855
SUM FINANSKOSTNADER	-18 218

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010	19 819 600
SUM BYGNINGER	19 819 600

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.88/bnr.181

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	235
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	235

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	782 760
Egenkapital fra IN tidligere år	6 860 000
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-311 420
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 331 340

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-5 060 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 696
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	44 651
Nedbetalt tidligere, IN	3 995 000
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-1 016 653

Lånet er et annuitetslån.

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

Husbanken lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-4 122 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 362
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	52 702
Nedbetalt tidligere, IN	2 865 000
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-1 199 936

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 216 589
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2010	-13 340 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-13 340 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 235
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 235
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 340 000
-----------------	------------

Pantelån	2 216 589
----------	-----------

Påløpte avdrag	8 190
----------------	-------

Beregnete IN-forpliktelser	6 548 580
----------------------------	-----------

TOTALT	22 113 359
---------------	-------------------

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

Bygninger	19 819 600
-----------	------------

Tomt	2 702 400
------	-----------

TOTALT	22 522 000
---------------	-------------------



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6678505. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. juni og 1. desember** 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.

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.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Maling av fasader