



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 558 354  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIKBAKKEN 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		588 028	529 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>588 028</b>	<b>529 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		8 558	8 558
Annen driftskostnad		474 912	420 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>483 470</b>	<b>429 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>104 558</b>	<b>100 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 592	2 905
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 592</b>	<b>2 905</b>
Annen finanskostnad		66 163	25 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 163</b>	<b>25 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 571</b>	<b>-22 989</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 987	77 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		22 522 000	22 522 000
Sum varige driftsmidler		22 522 000	22 522 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 544	15 084
Sum finansielle anleggsmidler		21 544	15 084
Sum anleggsmidler		22 543 544	22 537 084
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		171	129
Sum fordringer		171	129
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 098	441 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 098	441 910
Sum omløpsmidler		418 269	442 039
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 961 813</b>	<b>22 979 123</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 456 847	7 408 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 456 847</b>	<b>7 408 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 526 847</b>	<b>7 478 860</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		2 050 972	2 125 523
Øvrig langsiktig gjeld		13 361 013	13 355 009
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 411 985</b>	<b>15 480 532</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 411 985</b>	<b>15 480 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 935	10 601
Leverandørgjeld		10 046	8 391
Annen kortsiktig gjeld			740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 981</b>	<b>19 731</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 434 967</b>	<b>15 500 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 961 813</b>	<b>22 979 123</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411108

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 558 354  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIKBAKKEN 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 993 558 354  
VIKBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		588 028	529 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>588 028</b>	<b>529 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		8 558	8 558
Annen driftskostnad		474 912	420 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>483 470</b>	<b>429 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>104 558</b>	<b>100 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 592	2 905
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 592</b>	<b>2 905</b>
Annen finanskostnad		66 163	25 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66 163</b>	<b>25 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 571</b>	<b>-22 989</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 987	77 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>



Organisasjonsnr: 993 558 354  
VIKBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 522 000	22 522 000
Sum varige driftsmidler		22 522 000	22 522 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 544	15 084
Sum finansielle anleggsmidler		21 544	15 084

Sum anleggsmidler		22 543 544	22 537 084
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		171	129
Sum fordringer		171	129

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 098	441 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 098	441 910

Sum omløpsmidler		418 269	442 039
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 961 813</b>	<b>22 979 123</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7 456 847	7 408 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 456 847</b>	<b>7 408 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 526 847</b>	<b>7 478 860</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 050 972	2 125 523
Øvrig langsiktig gjeld	13 361 013	13 355 009
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 411 985</b>	<b>15 480 532</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 411 985</b>	<b>15 480 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 935	10 601
Leverandørgjeld	10 046	8 391
Annen kortsiktig gjeld		740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>22 981</b>	<b>19 731</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 434 967</b>	<b>15 500 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 961 813</b>	<b>22 979 123</b>



Organisasjonsnr: 993 558 354  
VIKBAKKEN 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





# Generalforsamling 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4831  
Vikbakken borettslag

Avholdes: tirsdag 30. april 2024, kl. 13:00 hos Eva Øien i nr. 14 B





## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Vikbakken borettslag  
avholdes tirsdag, 30. april 2024 kl. 13:00 hos Eva Øien i nr. 14 B

---

### SAKER TIL BEHANDLING:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. **Årsrapport og årsregnskap**
  - a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
  - b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
6. Fastsettelse av honorarer
7. **Valg av tillitsvalgte**
  - a) Valg av styreleder for 2 år
  - b) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - c) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 02.04.2024  
Styret i Vikbakken borettslag

Eva Øien /s/

Dag Arnold Rønningen /s/

Eroll Schultz /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eva Øien	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Dag Arnold Rønningen	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Eroll Schultz	Valgt i 2023 for 2 år

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Eva Øien
Varadelegert	Dag Arnold Rønningen

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## STYRETS ARBEID

Det har vært et stille år.

En ekstraordinær generalforsamling. Den var om tujahekk langs Øståsvegen. Vedtatt mot 1 stemme. Det ble for sent i høst, så det blir til sommeren.

1 budsjettmøte.

Vaktmester 1 har skiftet batterier i røykvarslerne.

### Sosialt

I år ble det rekeaften. Stein Bjerke underholdt. Det ble en kjempefin kveld. Fårikållag der Magne Nordseug underholdt.

Vi ønsker Berit Simensen og Ernst Olav Wilhelmson velkommen i Vikbakken borettslag.

Det blir grillaften til sommeren.

Styret ønsker alle en riktig god sommer!

## 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.

### **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.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 82 000 i eiendomsskatt, kr 71 000 i vann- og avløpsavgift, kr 1 000 i feieavgift og kr 37 800 i renovasjonsavgift.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vikbakken Borettslag.

### Lån

Vikbakken Borettslag har lån i Husbanken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr 49 900 i forretningsførerhonorar.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vikbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vikbakken 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](http://www.pwc.no)

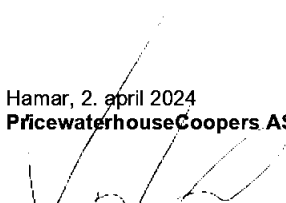
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Hamar, 2. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>422 308</b>	<b>435 929</b>	<b>422 308</b>	<b>395 288</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	47 987	77 519	33 940	42 340
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	47 380	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -74 551	-138 446	-88 000	-75 000
Innsk. øremerk. bankkto	-456	-75	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-27 020</b>	<b>-13 622</b>	<b>-54 060</b>	<b>-32 660</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>395 288</b>	<b>422 308</b>	<b>368 248</b>	<b>362 628</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	418 269	442 039		
Kortsiktig gjeld	-22 981	-19 731		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>395 288</b>	<b>422 308</b>		

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		139 708	116 960	117 576	154 104
Innkrevde felleskostnader	2	448 320	412 920	448 424	495 896
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>588 028</b>	<b>529 880</b>	<b>566 000</b>	<b>650 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 058	-1 058	-1 200	-1 100
Styrehonorar	4	-7 500	-7 500	-8 000	-7 500
Revisjonshonorar	5	-7 306	-5 100	-7 300	-7 800
Forretningsførerhonorar		-47 055	-45 160	-47 500	-49 900
Konsulenthonorar	6	-13 169	-5 648	-10 000	-12 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-12 480	-11 460	-23 000	-25 000
Forsikringer		-43 024	-36 766	-40 500	-47 500
Kommunale avgifter	8	-175 481	-161 396	-179 500	-191 800
Energi/fyring		-6 783	-7 753	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 932	-58 632	-60 000	-67 000
Andre driftskostnader	9	-101 881	-86 100	-107 100	-107 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-483 470</b>	<b>-429 372</b>	<b>-495 900</b>	<b>-528 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>104 558</b>	<b>100 508</b>	<b>70 100</b>	<b>121 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>104 558</b>	<b>100 508</b>	<b>70 100</b>	<b>121 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 592	2 905	0	0
Finanskostnader	11	-66 163	-25 894	-36 160	-79 160
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-56 571</b>	<b>-22 989</b>	<b>-36 160</b>	<b>-79 160</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>47 987</b>	<b>77 519</b>	<b>33 940</b>	<b>42 340</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		47 987	77 519		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	19 819 600	19 819 600
Tomt		2 702 400	2 702 400
Miljøbankkonto, øremerket		21 544	15 084
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 543 544</b>	<b>22 537 084</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	13	171	129
Driftskonto OBOS-banken		89 071	121 544
Sparekonto OBOS-banken		329 028	320 366
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>418 269</b>	<b>442 039</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 961 813</b>	<b>22 979 123</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 5 000		70 000	70 000
Annen egenkapital	14	7 456 847	7 408 860
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 526 847</b>	<b>7 478 860</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 050 972	2 125 523
Borettsinnskudd	16	13 340 000	13 340 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	21 013	15 009
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 411 985</b>	<b>15 480 532</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		10 046	8 391
Påløpte renter		6 766	3 137
Påløpte avdrag		6 169	7 464
Annen kortsiktig gjeld		0	740
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 981</b>	<b>19 731</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

		<b>22 961 813</b>	<b>22 979 123</b>
Pantstillelse	18	22 522 000	22 522 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 02.04.2024  
Styret i Vikbakken Borettslag

Eva Øien /s/

Dag Arnold Rønningen /s/

Eroll Schultz /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	389 688
Fiber	58 632
Kapitalkostnader på IN-lån	75 476
Kapitalkostnader på IN-lån 2	63 943
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	148
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	141
Overført til kapitalkostnader	-139 708
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>448 320</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 058
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 058</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 2022/2023, og er på kr 7 500,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 306,-

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 169
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 169</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 937
Drift/vedlikehold brannsikring	-544
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 480</b>

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

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

Eiendomsskatt	-78 232
Vann- og avløpsavgift	-62 407
Feieavgift	-500
Renovasjonsavgift	-34 342
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-175 481</b>

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

Vaktmestertjenester	-4 636
Snørydding	-36 453
Gressklipping	-45 253
Andre fremmede tjenester	-13 356
Trykksaker	-32
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-101 881</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 118
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 592</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-29 891
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-35 266
Renter på leverandørgjeld	-1 006
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-66 163</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2010	19 819 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 819 600</b>

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	171
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>171</b>

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

Opptjent egenkapital	1 386 557
Egenkapital fra IN tidligere år	6 860 000
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-800 710
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 445 847</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-5 060 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	90 115
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	34 193
Nedbetalt tidligere, IN	3 995 000
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-940 692

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-4 122 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	106 362
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	40 358
Nedbetalt tidligere, IN	2 865 000
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-1 110 280
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 050 972</b>

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

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

Opprinnelig 2010	-13 340 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 340 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-21 013
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 013</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	13 340 000
Pantelån	2 050 972
Påløpte avdrag	6 169
Beregnete IN-forpliktelser	6 059 290
<b>TOTALT</b>	<b>21 456 431</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 819 600
Tomt	2 702 400
<b>TOTALT</b>	<b>22 522 000</b>



## 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](mailto: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](mailto:oenf@obos.no) 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Maling av fasader





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.