



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 672 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKA PANORAMA 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 875 441	2 784 038
Sum inntekter		2 875 441	2 784 038
Kostnader			
Lønnskostnad		165 914	105 920
Annen driftskostnad		1 717 290	1 610 037
Sum kostnader		1 883 204	1 715 957
Driftsresultat		992 237	1 068 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 025	1 887
Sum finansinntekter		1 025	1 887
Annen finanskostnad		240 285	265 907
Sum finanskostnader		240 285	265 907
Netto finans		-239 260	-264 020
Ordinært resultat før skattekostnad		752 977	804 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		752 977	804 061
Årsresultat		752 977	804 061
Totalresultat		752 977	804 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		752 977	804 061
Sum overføringer og disponeringer		752 977	804 061



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		86 731 000	86 731 000
Sum varige driftsmidler		86 731 000	86 731 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 479	127 078
Sum finansielle anleggsmidler		168 479	127 078
Sum anleggsmidler		86 899 479	86 858 078
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		232	673
Andre fordringer		128 113	99 544
Sum fordringer		128 344	100 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 139 905	1 034 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 139 905	1 034 438
Sum omløpsmidler		1 268 249	1 134 654
SUM EIENDELER		88 167 728	87 992 732



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		40 822 528	40 069 551
Sum opptjent egenkapital		40 822 528	40 069 551
Sum egenkapital		40 992 528	40 239 551
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 372 341	12 980 365
Øvrig langsiktig gjeld		34 331 000	34 331 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 703 341	47 311 365
Sum langsiktig gjeld		46 703 341	47 311 365
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357 600	357 591
Leverandørgjeld		75 975	75 115
Skyldige offentlige avgifter		25 844	3 647
Annen kortsiktig gjeld		12 441	5 462
Sum kortsiktig gjeld		471 859	441 816
Sum gjeld		47 175 200	47 753 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 167 728	87 992 732



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225214

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 672 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIKA PANORAMA 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 875 441	2 784 038
Sum inntekter		2 875 441	2 784 038
Kostnader			
Lønnskostnad		165 914	105 920
Annen driftskostnad		1 717 290	1 610 037
Sum kostnader		1 883 204	1 715 957
Driftsresultat		992 237	1 068 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 025	1 887
Sum finansinntekter		1 025	1 887
Annen finanskostnad		240 285	265 907
Sum finanskostnader		240 285	265 907
Netto finans		-239 260	-264 020
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		752 977	804 061
Årsresultat		752 977	804 061
Totalresultat		752 977	804 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		752 977	804 061
Sum overføringer og disponeringer		752 977	804 061



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		168 479	127 078
Sum anleggsmidler		86 899 479	86 858 078
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		232	673
Sum fordringer		128 113	99 544
Investeringer			
Sum investeringer		128 344	100 217
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 139 905	1 034 438
Sum omløpsmidler		1 139 905	1 034 438
SUM EIENDELER		88 167 728	87 992 732
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	40 822 528	40 069 551
Sum opptjent egenkapital	40 822 528	40 069 551
Sum egenkapital	40 992 528	40 239 551
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 372 341	12 980 365
Øvrig langsiktig gjeld	34 331 000	34 331 000
Sum annen langsiktig gjeld	46 703 341	47 311 365
Sum langsiktig gjeld	46 703 341	47 311 365
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	357 600	357 591
Leverandørgjeld	75 975	75 115
Skyldige offentlige avgifter	25 844	3 647
Annen kortsiktig gjeld	12 441	5 462
Sum kortsiktig gjeld	471 859	441 816
Sum gjeld	47 175 200	47 753 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 167 728	87 992 732



Organisasjonsnr: 988 672 823
VIKA PANORAMA 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:



Årsmøte 2022

Vika Panorama Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 3. april 2022

Selskapsnummer: 4823





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4823>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Bakerst i heftet, side 28-31, finner du registreringsblanketten som benyttes som stemmeseddel dersom du ikke stemmer digitalt på Vibbo. Stemmeseddelen leveres til styret innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder.
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling, § 9-4
7. Vedtektsendring - § 4-1 boretten, underpunkt (3)
8. Endring av husordensreglene
9. Vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Vika Panorama Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Tom Røsberg.

Forslag til vedtak

Tom Røsberg velges som møteleder.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Det foreslås at Else C. Narum velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Else C. Narum velges som protokollvitne.



Sak 4

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 Vika Panorama brl - årsrapport og regnskap 2021.pdf , se side 10-27

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling, § 9-4

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).



For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i § 9-4 i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse § 9-4, om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Vedtektsendring - § 4-1 boretten, underpunkt (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring/tilføyelse av vedtektenes § 4-1 Boretten, underpunkt (3).

Forslaget vedrører parkeringsplass og bod som følger hver leilighet. Utfyllende ordlyd foreslås tatt inn i vedtektene.

Forslag til tekst i vedtektene i slutten av underpunkt (3): **«Andelseieren disponerer en nummerert parkeringsplass og en nummerert bod. Disse følger leiligheten ved salg. Eventuelle leiekontrakter vedrørende parkeringsplass og/eller bod opphører ved salg av leiligheten. Nærmere bestemmelser vedrørende parkeringsplass omhandles i husordensreglene for Vika Panorama borettslag»**

Styrets innstilling

Styret foreslår at endringen vedtas.

Forslag til vedtak

Følgende endring tas inn i vedtektenes § 4-1 (3): «Andelseieren disponerer en nummerert parkeringsplass og en nummerert bod. Disse følger leiligheten ved salg. Eventuelle leiekontrakter vedrørende parkeringsplass og/eller bod opphører ved salg av leiligheten. Nærmere bestemmelser vedrørende parkeringsplass omhandles i husordensreglene for Vika Panorama borettslag»



Sak 8

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en tilføyelse i Husordensregler for Vika Panorama borettslag. Etter reglene om tildeling av HC-plasser tilføyes:

Parkeringsplass følger leiligheten ved salg. Mulige leiekontrakter for parkeringsplassen opphører ved salg av leiligheten. Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til beboere i Vika Panorama borettslag. Utleie kan gjøres hvis en andelseier ikke disponerer bil og vil leie ut sin plass. Dette kan skje ved henvendelse til styret. De godkjenner en mulig leiekontrakt, og tildeler etter ansiennitet i forhold til botid i borettslaget. De som ønsker å leie må melde dette til styret, som fører en ansiennitetsliste og holder den oppdatert til enhver tid. Prisen for utleie settes av utleier.

Styrets innstilling

Styret foreslår at endringen vedtas.

Forslag til vedtak

Følgende punkt tas inn i husordensreglene som beskrevet: Parkeringsplass følger leiligheten ved salg. Mulige leiekontrakter for parkeringsplassen opphører ved salg av leiligheten. Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til beboere i Vika Panorama borettslag. Utleie kan gjøres hvis en andelseier ikke disponerer bil og vil leie ut sin plass. Dette kan skje ved henvendelse til styret. De godkjenner en mulig leiekontrakt, og tildeler etter ansiennitet i forhold til botid i borettslaget. De som ønsker å leie må melde dette til styret, som fører en ansiennitetsliste og holder den oppdatert til enhver tid. Prisen for utleie settes av utleier.

Sak 9

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en overføring av kr 75.000 fra Vedlikeholdsfondet til konto for drift og vedlikehold. Dette grunnet nødvendig vedlikehold i borettslaget ut over det ordinære årlige vedlikeholdet.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken vedtas.



Forslag til vedtak

Det overføres kr 75 000,- fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 3 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen innstiller følgende:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Tove Stensby
- Trond Dahl

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Egon Stensby
- Gerd Dahl
- Grete Dorthea Westgaard



Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Røsberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Dahl

Sak 12

Valg av valgkomité

Det skal velges 3 personer til valgkomité for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Johnny Hagen
- Roger Eriksen
- Wenche Hagen



ÅRSRAPPORT FOR 2021 Vika Panorama borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Røsberg	Vikavegen 15 A
Styremedlem	Ove Engen	Vikavegen 15 A
Styremedlem	Grete Dorthea Westgaard	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Bente Elisabeth Bratlie	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Gerd Dahl	Vikavegen 15 A
Varamedlem	Egon Stensby	Vikavegen 15 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tom Røsberg	Vikavegen 15 A
Varadelegert	
Ove Engen	Vikavegen 15 A

Valgkomiteen

Stein Anker Bratlie	Vikavegen 15 A
Johnny Hagen	Vikavegen 15 A
Wenche Hagen	Vikavegen 15 A

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

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 Ottestad i STANGE kommune med følgende adresse:

Vikavegen 15 A

Gårds- og bruksnummer:

6 501

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.

Vika Panorama Borettslag har ingen fast ansatte, men leier inn tjenester fra beboere ved behov.

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

Styrets arbeid det siste året:

Det er avholdt 7 styremøter.

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for Vika Panorama.

Deler av denne er utført – bl.a.:

1. Maling av vegger og tak på utvendige balkonger og svalganger.
2. Oppgradering av uteområde med kasser og pletter til planter og blomster i hagen, samt krakk og planter ved inngangspartiet.
3. Skiftet ut løse fliser på gulvet i svalgangene.

Det som gjenstår er:

Skifte vindu hos Gerd Dahl og Stein Bratlie, pluss vinduet i trappehuset i 3.etg.
Reparere lekkasje på taket over svalgangen i 3. etg.
Odd Rasmussen og Egon Stensby har tatt ansvaret for bestilling og utførelse arbeidet.
Innkjøp av nye matter i svalgangene, gjøres høsten 2022.

Det er slipp i belegget på balkongene hos Monsen, Narum, Ilseth og Ris. Befaring har funnet sted med daglig leder i Mjøsproduker AS, Svein Slåen og prosjektleder John Lillesæter fra OBOS, sammen med styret. Venter på tilbakemelding.

Det er montert ny alarmtelefon i heisen og skiftet styring/motor på heisdøra.

Infrastruktur for elbillading på alle parkeringsplassene er utført. 15 av plassene er allerede tilkoblet og klare til bruk.

Repr. fra styret har lest av gassmålerne og fulgt opp ved årlig gasservice fra RSM.

Styret har rekvirert nøkkel gjennom Tema Eiendom til teknisk rom (som ligger inne i garasjen til kjøpesenteret) der hovedkran til sprinkellanlegget og vannmåleren er. Nøkkelen ligger i nøkkelboks på vaktmesterrommet.

Det er skiftet ut defekt døråpner og byttet 2 markeringslys til rømningsveien i baktrapp.

Styret har hatt møte med vaktmesterne i borettslaget for gjennomgang av arbeidsoppgaver og godtgjøring for utført arbeid.

Repr. fra styret besøker nyinnflyttede andelseiere for å ønske de velkommen, gi informasjon og svare på evt. spørsmål.

Etter RSM sin kontroll av gassanlegget ble det avdekket 21 avvik på gassanlegget. Rapporten ble sendt til tilsynsmyndigheten. Branninspektør Ståle Nilsen fra Hedemarken brannvesen har i etterkant hatt møte med styret for en gjennomgang av avvikene. Tilsynsmyndighetene foretok en befaring av gassanlegget 1. desember 2021. Styret arbeider med å få utbedret avvikene.

Styret har hatt møte med senterleder Harald Tungevåg og repr. fra Tema eiendom.



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 2 875 442,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak beboernes forbruk av gass ble høyere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetalinger for sitt forbruk av gass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 883 204,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til renhold og kommunale avgifter ble lavere enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 752 977,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 har det ikke blitt nedbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 796 390,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

**Energikostnader**

Det er budsjettert med 4,3% høyere kostnader til strøm i 2022 enn budsjettert for 2021.

Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien.

Lån

Vika Panorama Borettslag har lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med fastrente frem til 1.1.23, og er beregnet nedbetalt 1.1.2039. Lånet er et IN-lån.

Borettslaget har også et annuitetslån i Obos banken. Lånet har flytende rente og er beregnet nedbetalt 30.8.33.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vika Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vika Panorama 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

Vedlegg 1

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
14 av 32 - 4823 Vika Panorama BIF - årsrapport og regnskap 2021.pdf



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, 10. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

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.	692 838	1 106 475	692 838	824 219
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	752 977	804 061	692 500	1 012 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-608 024	-1 298 494	-604 000	-614 000
Innsk. øremerk. bankkto	-41 401	-41 929	0	-40 800
Uttak øremerk. bankkto	0	122 725	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	103 552	-413 637	88 500	357 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	796 390	692 838	781 338	1 181 420
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 268 249	1 134 654		
Kortsiktig gjeld	-471 859	-441 816		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	796 390	692 838		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		714 854	714 813	715 344	715 608
Innkrevde felleskostnader	2	1 988 952	1 932 228	1 988 656	2 086 392
Antenneanlegg		27 830	27 830	0	27 000
Andre inntekter	3	143 806	109 168	163 000	135 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 875 442	2 784 038	2 867 000	2 964 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 914	-30 920	-87 700	-24 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 400	-5 200	-5 700	-6 000
Forretningsførerhonorar		-102 400	-99 900	-105 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-19 187	-10 711	-30 000	-20 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-398 995	-318 517	-317 800	-256 500
Forsikringer		-54 982	-53 334	-57 000	-58 000
Kommunale avgifter	9	-543 428	-573 908	-602 000	-561 000
Energi/fyring	10	-253 118	-169 539	-235 000	-245 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 502	-179 941	-190 000	-203 000
Andre driftskostnader	11	-141 477	-192 187	-217 500	-153 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 883 204	-1 715 957	-1 929 500	-1 715 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		992 237	1 068 081	937 500	1 249 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		992 237	1 068 081	937 500	1 249 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 025	1 887	0	0
Finanskostnader	13	-240 285	-265 907	-245 000	-237 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 260	-264 020	-245 000	-237 000
ÅRSRESULTAT		752 977	804 061	692 500	1 012 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		752 977	804 061		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 731 000	86 731 000
Øremerkede bankinnskudd	24	168 479	127 078
SUM ANLEGGSMIDLER		86 899 479	86 858 078
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		232	673
Forskuddsbetalte kostnader		61 475	55 266
Andre kortsiktige fordringer	15	198	16
Gassavregning	20	66 440	44 261
Driftskonto OBOS-banken		788 147	898 922
Driftskonto OBOS-banken II		10 025	10 025
Skattetrekkkonto OBOS-banken		18 471	2 568
Sparekonto OBOS-banken		323 263	122 923
SUM OMLØPSMIDLER		1 268 249	1 134 654
SUM EIENDELER		88 167 728	87 992 732



10

Vika Panorama Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	40 822 528	40 069 551
SUM EGENKAPITAL		41 992 528	40 239 551
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 372 341	12 980 365
Borettsinnskudd	18	34 331 000	34 331 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 703 341	47 311 365
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		75 975	75 115
Skyldige offentlige avgifter	19	25 844	3 647
Påløpte renter		99 535	104 009
Påløpte avdrag		258 065	253 582
Gassavregning	21	4 583	0
Annen kortsiktig gjeld	22	7 858	5 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		471 859	441 816
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 167 728	87 992 732
Pantstillelse	23	75 681 000	75 681 000
Garantiansvar		0	0
Ottestad, 24.2.2022			
Styret i Vika Panorama Borettslag			
Tom Røberg/s/	Ove Engen/s/	Grete D. Westgaard/s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	1 948 152
Vedlikeholdsfond	40 800
Kapitalkostnader på IN-lån	714 672
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	182
Overført til kapitalkostnader	-714 854
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 988 952

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 10	143 806
SUM ANDRE INNTEKTER	143 806

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-62 300
Påløpte feriepenger	-7 788
Arbeidsgiveravgift	-20 456
Yrkesskadeforsikring	-371
SUM PERSONALKOSTNADER	-90 914

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 059
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 128
SUM KONSULENTHONORAR	-19 187

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

Drift/vedlikehold bygninger	-85 048
Drift/vedlikehold VVS	-28 813
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 692
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 762
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 312
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-155 850
Kostnader dugnader	-1 090
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-398 995

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-203 744
Vann- og avløpsavgift	-198 666
Renovasjonsavgift	-141 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-543 428

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-109 312
Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-143 806
SUM ENERGI / FYRING	-253 118

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 999
Driftsmateriell	-3 121
Lyspærer og sikringer	-2 586
Vaktmestertjenester	-38 742
Renhold ved firmaer	-84 105
Andre fremmede tjenester	-204
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 467
Porto	-637
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 477

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	941
Andre renteinntekter	84
SUM FINANSINNEKTER	1 025

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-199 427
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-40 858
SUM FINANSKOSTNADER	-240 285

NOTE: 14

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	198
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	198

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 662 270
Egenkapital fra IN tidligere	38 979 552
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-8 819 294
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 822 528

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	819 035	
Nedbetalt i år	92 637	
		-1 988 328

Husbanken

Renter 31.12: 1,85%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2008	-52 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 521 048	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	515 387	
Nedbetalt tidligere, IN	38 979 552	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-10 384 013

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2023.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 372 341**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-34 331 000**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 471
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 373

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-25 844**

NOTE: 20**GASSAVREGNING****INNTEKTER**

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

SUM INNTEKTER **-33 750**

KOSTNADER

Innkjøpt gass	100 190
---------------	---------

SUM KOSTNADER **100 190**

SUM GASSAVREGNING **66 440**

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**GASSAVREGNING**

Utbetales/innkreves i 2022, gjelder utflyttere	-4 583
SUM AVREGNING	-4 583

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 788
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 858

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 331 000
Pantelån	12 372 341
Påløpte avdrag	258 065
Beregnete IN-forpliktelser	30 160 258
TOTALT	77 121 664

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

	86 731 000
TOTALT	86 731 000

NOTE: 24**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Annens informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer . 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 **30. januar og 30. juli** 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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 31.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.22

Selskapsnummer: 4823 **Selskapsnavn:** Vika Panorama Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder.</p> <p>Tom Røsberg velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Else C. Narum velges som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling, § 9-4

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse § 9-4, om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring - § 4-1 boretten, underpunkt (3)

Følgende endring tas inn i vedtektenes § 4-1 (3): «Andelseieren disponerer en nummerert parkeringsplass og en nummerert bod. Disse følger leiligheten ved salg. Eventuelle leiekontrakter vedrørende parkeringsplass og/eller bod opphører ved salg av leiligheten. Nærmere bestemmelser vedrørende parkeringsplass omhandles i husordensreglene for Vika Panorama borettslag»

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Endring av husordensreglene

Følgende punkt tas inn i husordensreglene som beskrevet: Parkeringsplass følger leiligheten ved salg. Mulige leiekontrakter for parkeringsplassen opphører ved salg av leiligheten. Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til beboere i Vika Panorama borettslag. Utleie kan gjøres hvis en andelseier ikke disponerer bil og vil leie ut sin plass. Dette kan skje ved henvendelse til styret. De godkjenner en mulig leiekontrakt, og tildeler etter ansiennitet i forhold til botid i borettslaget. De som ønsker å leie må melde dette til styret, som fører en ansiennitetsliste og holder den oppdatert til enhver tid. Prisen for utleie settes av utleier.

- For
 Mot

Sak 9 Vedlikeholdsfond

Det overføres kr 75 000,- fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (2 skal velges)

- Tove Stensby
 Trond Dahl

Varmedlemmer (3 skal velges)

- Egon Stensby
 Gerd Dahl
 Grete Dorthea Westgaard

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Tom Røsberg

Varadelegat (1 skal velges)

- Trond Dahl

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 12 Valg av valgkomité

Valgkomité (3 skal velges)

Johnny Hagen

Roger Eriksen

Wenche Hagen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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